

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 313

Wird in einen notariellen Grundstückskaufvertrag als Teil dieses Vertrags die Verpflichtung des Verkäufers zur Errichtung eines Hauses aufgenommen, so ist dem Erfordernis notarieller Beurkundung nicht genügt, wenn in dem Vertrag auf eine diesem nicht beigelegte Baubeschreibung Bezug genommen wird (Abweichung von BGHZ 63, 359).

BGH, Urt. v. 23. September 1977 - V ZR 90/75 - OLG Karlsruhe
LG Freiburg

4

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 90/75

URTEIL

Verkündet am

23. September 1977

H i r t h ,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Rolf F [REDACTED], In der B [REDACTED],
U [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte II. Instanz: Rechtsanwälte
Prof. Dr. [REDACTED], Dr. v. [REDACTED],
[REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED] -

Streithelfer des Revisionsklägers:

Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Justiz-
ministerium, dieses vertreten durch den Generalstaats-
anwalt in K [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die SWB S [REDACTED] - W [REDACTED] GmbH & Co. KG, S [REDACTED] -
straße [REDACTED], F [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. September 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter von der Mühlen, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats in Freiburg des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 20. Februar 1975 wird auf Kosten des Streithelfers des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Rahmen eines 24 Gartenhofhäuser umfassenden Bauvorhabens verkaufte die Klägerin unter Verwendung eines für sie gefertigten Formulars mit notariell beurkundetem Vertrag vom 8. Juni 1970 dem Beklagten zum Festpreis von 118 765 DM ein 211 qm großes Grundstück nebst näher bezeichneten Miteigentumsanteilen an weiteren Grundstücken; sie verpflichtete sich in dem Vertrag, auf dem Grundstück ein Gartenhofhaus zu errichten. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses stand das Haus im Rohbau.



§ 1 des Vertrages vom 8. Juni 1970 besagt u.a.:

"Zur Errichtung von insgesamt 24 Gartenhofhäusern ist der SWB (Klägerin) am durch die Baugenehmigung erteilt worden. Baupläne und Baubeschreibung sind dem Käufer als Inhalt dieses Vertrages bekannt. Änderungen, die sich aus behördlichen Auflagen ergeben, und Abweichungen von der Baubeschreibung bleiben vorbehalten, soweit sie den Wert des Kaufgegenstandes nicht wesentlich verändern."

Weiter heißt es hinsichtlich des Hauses in § 2 Abs. 2 des Vertrages:

"Das Wohnhaus besteht aus 6 Zimmern, Küche, je einem Vorrats-, Wirtschafts- und Abstellraum, Bad und WC. Die Gesamtwohnfläche beträgt 105,58 qm."

Die in § 1 des Vertrags erwähnten Baupläne und die erwähnte Baubeschreibung sind der Vertragsurkunde nicht beigelegt worden.

Der Beklagte hat das Haus bezogen. Die Auflassung ist noch nicht erfolgt.

Die Klägerin hält den Vertrag für formnichtig. Sie beantragt, den Beklagten zu verurteilen, das Hausgrundstück nebst Garagengrundstück zu räumen und Zug um Zug gegen Rückzahlung des bezahlten Teilkaufpreises von 92 680 DM an die Klägerin herauszugeben; hilfsweise begehrt sie Zahlung des Restkaufpreises (37 420,46 DM) nebst Zinsen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die vom Beklagten und von seinem Streithelfer eingelegten Berufungen sind erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt der Streithelfer des Beklagten den Antrag auf Klagabweisung weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

1. a) Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Verpflichtung der Klägerin, auf dem verkauften Grundstück ein der in § 1 des Vertrages vom 8. Juni 1970 erwähnten Baubeschreibung entsprechendes Haus zu errichten, einen Teil dieses Vertrages darstellt. Es ist der Meinung, daß mangels notarieller Beurkundung (nach Maßgabe des § 9 BeurkG) auch dieser Baubeschreibung der Vertrag formnichtig sei. In Auseinandersetzung insbesondere mit den Ausführungen des OLG Celle in dem einen ähnlichen Fall betreffenden Urteil NdsRpfl 1973, 217 (das seinerseits Gegenstand des Revisionsurteils BGHZ 63, 359 ist) und unter Berufung auf den Beschluß des Landgerichts Stuttgart BWNotZ 1971, 148 vertritt das Berufungsgericht die Auffassung, daß bei einer bloßen Verweisung der hier vorliegenden Art in der notariellen Urkunde auf eine Privaturkunde sich dies nicht als "unvollkommene Wiedergabe ihres Inhalts in der beurkundeten Erklärung werten" lasse, die es erlauben würde, das privatschriftlich Vereinbarte im Wege der Auslegung des beurkundeten Vertrages zu berücksichtigen.

b) Die hiergegen gerichteten Angriffe der Revision sind unbegründet.

Bei Grundstücksgeschäften unterliegen nach gefestigter Rechtsprechung dem Beurkundungserfordernis (hier nach § 313 BGB a.F.) nicht nur die Verpflichtung des Veräußerers zur Grundstücksübereignung, sondern alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Veräußerungsgeschäft zusammensetzt; dabei spielt keine Rolle, inwieweit die einzelnen Ansprüche aus dem Vertrag nach Kauf- oder Werkvertragsrecht zu beurteilen sind (BGHZ 63, 359, 361 m.w.N.).

Da im vorliegenden Fall die Parteien die Baubeschreibung zum Inhalt des Vertrags gemacht haben, hätte nach der Zweckbestimmung des Beurkundungsgebots des § 313 BGB auch diese Baubeschreibung nach Maßgabe der §§ 9, 13 BeurkG beurkundet werden müssen. Eine Berücksichtigung der nicht formgerecht beurkundeten Baubeschreibung im Wege der Auslegung des beurkundeten Vertrages ist bei einer Fallgestaltung der hier vorliegenden Art nicht angängig. Wohl sind auch Urkunden über formbedürftige Rechtsgeschäfte nach allgemeinen Grundsätzen (§§ 133, 157 BGB) auszulegen (BGHZ 63, 359, 362 m.N.); bei der Auslegung ist das Gesamtverhalten der Erklärenden einschließlich aller Nebenumstände, etwaiger Vorbesprechungen sowie des Zwecks der Erklärungen zu berücksichtigen. Es können in diesem Zusammenhang also auch Umstände eine Rolle spielen, die außerhalb der Urkunde liegen.

Es geht hier aber nicht um eine Frage der Auslegung, sondern darum, was alles als zu dem Vertrag gehörende Erklärung nach § 313 BGB zu beurkunden ist. Die Parteien haben in der notariellen Urkunde hinsichtlich der Ausgestaltung und Ausstattung des Hauses ausdrücklich auf eine Privaturkunde verwiesen und deren Inhalt zum Vertragsinhalt erklärt, also bewußt durch ausdrückliche Verweisung einen Teil der Vereinbarung in eine Privaturkunde verlagert. Daß in der notariellen Urkunde Zahl und Art der Räume des zu errichtenden Hauses sowie die Gesamtwohnfläche angegeben sind, ändert nichts daran, daß noch nähere Einzelheiten vereinbart worden sind. Eine derartige Handhabung ist nicht vereinbar mit der dem Beurkundungsgebot des § 313 BGB zukommenden Warn- und Beweisfunktion (dazu BGB-RGRK 12. Aufl. § 313 Rdn. 1 mit umfangreichem Rechtsprechungsnachweis); es wäre vor allem nicht gewährleistet, daß der Inhalt des Vertrages anhand der notariellen Urkunde hinreichend klargestellt und einwandfrei bewiesen werden kann und damit späteren Rechtsstreitigkeiten über den Vertragsinhalt vorgebeugt wird. Dabei kann es nicht darauf ankommen, ob die in der Privaturkunde enthaltenen Vereinbarungen nur Einzelheiten dessen festlegen, was in der formgerechten Urkunde jedenfalls in Umrissen angegeben ist. Soweit aus der Senatsentscheidung BGHZ 63, 359 Gegenteiliges zu entnehmen ist, wird daran nicht festgehalten (kritisch zu dieser Entscheidung bereits Volhard, NJW 1975, 1682; Regler, BayNotV 1975, 149; Röhl, NJW 1976, 167; vgl. im übrigen auch das - zur Veröffentlichung vorgesehene - Senatsurteil vom 10. Juni 1977, V ZR 99/75).

War aber somit hinsichtlich der Hauserstellungspflicht wegen der Nichtbeurkundung der Baubeschreibung der Formvorschrift des § 313 BGB nicht Genüge getan, so ist damit der notarielle Vertrag vom 8. Juni 1970 insgesamt nichtig (§§ 125, 139 BGB). Die in § 10 des Vertrages enthaltene Klausel, daß die Nichtigkeit einer Vertragsbestimmung nicht die Nichtigkeit des ganzen Vertrages zur Folge habe, kommt - auf der Grundlage der tatrichterlichen Überzeugung, daß Grundstücksveräußerung und Errichtung eines Hauses untrennbar verbunden sein sollten - insoweit nicht zum Zuge. Einer Erörterung, wie die in § 1 des notariellen Vertrages außerdem enthaltene Verweisung auf Baupläne zu beurteilen ist, bedarf es nicht mehr (vgl. zu den insoweit auftretenden Fragen Keidel/Winkler, FGG 10. Aufl. 1975 Teil B BeurkG § 9 Rdn. 24).

Ebensowenig bedarf es angesichts der sich bereits aus dem Formmangel ergebenden Nichtigkeit des Vertrages eines Eingehens auf die von der Revision ebenfalls angegriffenen Ausführungen des Berufungsgerichts zu der Frage der hinreichenden Bestimmtheit des notariellen Vertrages und zum Vorliegen sowohl eines versteckten wie eines offenen Dissenses.

2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision auch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Berücksichtigung des Formmangels verstoße nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

Wie der erkennende Senat in ständiger Rechtsprechung wiederholt betont hat (siehe zuletzt das bereits erwähnte Urteil vom 10. Juni 1977 mit weiteren Nachweisen), darf eine aus der Verletzung gesetzlicher Formvorschriften folgende Nichtigkeit eines Vertrages im Interesse der Rechtssicherheit in aller Regel nicht auf Grund von Billigkeitserwägungen außer acht gelassen werden. Eine Ausnahme kann nur in solchen ganz besonders gelagerten Fällen gemacht werden, in denen nach den gesamten Umständen die Nichtigkeitsfolge unvereinbar wäre mit Treu und Glauben. An die Bejahung eines solchen Ausnahmefalles sind strenge Anforderungen zu stellen; daß die Nichtigkeit den einen Vertragsteil hart trifft, reicht nicht aus.

Unter diesen Gesichtspunkten verletzt hier die Berücksichtigung der Formnichtigkeit nicht den Grundsatz von Treu und Glauben. Der Beklagte hat auch nicht etwa behauptet, daß die Klägerin sich bei Vertragsabschluß des Formmangels bewußt gewesen sei; der Umstand allein, daß die Klägerin durch Verwendung des für sie gefertigten Vertragsformulars den Formmangel objektiv verursacht hat, vermag nicht dazu zu führen, ihn unberücksichtigt zu lassen (s. das schon mehrfach erwähnte Senatsurteil vom 10. Juni 1977). Ebensowenig kann dies daraus hergeleitet werden, daß die Parteien den Vertrag während beinahe drei Jahren als wirksam angesehen und behandelt haben, die Klägerin auch entsprechende Ansprüche erhoben hat, und daß der Beklagte das Haus mehrere Jahre lang bewohnt hat (vgl. Senatsurteil vom 22. Juni 1973, V ZR 146/71, NJW 1973, 1455).

Einen weiteren insoweit einschlägigen konkreten Tatsachenvortrag des Beklagten hat auch die Revision nicht dargetan. Auf die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang noch angestellte Erwägung, daß der Beklagte voraussichtlich die Möglichkeit haben werde, sich bei seinem Streithelfer zu erholen, falls ihm wegen inzwischen gestiegener Grundstücks- und Baupreise ein Schaden entstanden sein sollte, kommt es deshalb nicht an.

3. Nach alledem war die Revision als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenfolge ergibt sich aus § 101 Abs. 1 und - in entsprechender Anwendung - § 97 Abs. 1 ZPO (BGHZ 49, 183, 195; Baumbach, ZPO 35. Aufl. § 101 Anm. 1).

Hill

Hagen

von der Mühlen

Linden

Dr. Eckstein