

6

.....

BGB § 313

Zur Frage der Zulässigkeit von Bezugnahmen in einem notariellen Grundstückskaufvertrag, in dem sich der Verkäufer (auch) zur Erstellung eines Hauses verpflichtet, auf der notariellen Urkunde nicht als Anlage beigefügte Vereinbarungen.

BGB §§ 313, 125, 242 Ca

Die Berücksichtigung der Formnichtigkeit eines Vertrages ist nicht schon allein deshalb mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar, weil der Vertragspartner, zu dessen Gunsten sich die Formnichtigkeit auswirkt, bei Vertragsabschluß - in Unkenntnis der Bedeutung seines Verhaltens für die Gültigkeit des Vertrages - veranlaßt hat, daß eine Vereinbarung, die in den nach § 313 BGB beurkundungspflichtigen Vertrag hätte aufgenommen werden müssen, nicht mitbeurkundet worden ist.

BGH, Urt. v. 10. Juni 1977 - V ZR 99/75 - OLG Schleswig
LG Lüneburg

0

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 99/75

URTEIL

Verkündet am
10. Juni 1977
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauunternehmers Theo S. [REDACTED] in M. [REDACTED],
S. [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Widerklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Kauffrau Käthe K. [REDACTED] geb. D. [REDACTED] in B. [REDACTED],
B. [REDACTED] Weg [REDACTED]

Klägerin, Widerbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED] und [REDACTED] -

Streithelfer der Klägerin:

Rechtsanwalt und Notar Jürgen H. [REDACTED], M. [REDACTED] H. [REDACTED] Straße [REDACTED].

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

6

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Mai 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Offterdinger, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 19. Februar 1975 aufgehoben. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil der 3. Zivilkammer des Landgerichts Lübeck vom 2. November 1973 insoweit, als dieses zum Nachteil des Beklagten erkannt hat, abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage wird die Klägerin verurteilt, Zug um Zug gegen Zahlung von 180 400 DM darin einzuwilligen, daß der Beklagte als Eigentümer des im Grundbuch von M- Blatt 25 unter Nr. 1 verzeichneten Grundstücks eingetragen wird.

Die Klägerin hat auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Die durch die Streithilfe verursachten Kosten fallen dem Streithelfer der Klägerin zur Last.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Mit Vertrag vom 15. April 1971, der von dem Streithelfer der Klägerin notariell beurkundet worden ist, verkaufte der Beklagte an die Klägerin zum Festpreis von 180 000 DM ein noch zu vermessendes - u.a. mit der Nr. 9 bezeichnetes - Teilstück des damals im Grundbuch von M Blatt 000 eingetragenen Grundstücks einschließlich eines vom Beklagten auf diesem Teilstück zu errichtenden Hauses. Die Klägerin wurde beim Abschluß des Vertrags durch den Kaufmann B vertreten.

Hinsichtlich des Hauses besagt § 1 a Abs. 5 des Vertrages, daß von dem Beklagten

"nach gemeinschaftlich festgelegten Plänen
und getroffenen Vereinbarungen ein Haus
errichtet"

wird; weiter heißt es in § 2 b Abs. 1 des Vertrages:

"Das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude wird nach einem dem Käufer vorgelegten und von diesem anerkannten und genehmigten Bauplan erstellt."

Pläne der genannten Art oder "Vereinbarungen" sind der Vertragsurkunde nicht beigelegt.

Gemäß § 3 a des Vertrags sollte der Kaufgegenstand der Klägerin spätestens am 15. Februar 1972 zum Besitz übergeben werden. Nach § 4 war der Restbetrag des Kaufpreises in Höhe von 37 600 DM bei Bezugsfertigkeit fällig.

Mit Schreiben vom 21. September 1972 teilte der Beklagte der Klägerin mit, ihr Haus sei bezugsfertig. Die Klägerin verweigerte die Zahlung des Restkaufpreises mit der Begründung, das Haus sei noch nicht bezugsfertig. Nach Fristsetzung und Erklärung, spätere Leistung nicht anzunehmen, erklärte der Beklagte nach fruchtlosem Ablauf der Frist am 17. April 1973 den Rücktritt von dem Kaufvertrag.

Am 12. September 1973 wurde durch den Bürovorsteher J■■■■, den beide Parteien in dem Kaufvertrag hierzu bevollmächtigt hatten, die Auflassung erklärt; die Klägerin ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen worden.

Die Parteien streiten über die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags vom 15. April 1971 sowie über die Wirksamkeit des vom Beklagten erklärten Rücktritts.

Nach Auffassung der Klägerin ist der Kaufvertrag rechtswirksam, der Rücktritt des Beklagten dagegen nicht. Sie verlangt mit ihrer Klage

1. Feststellung, daß der vom Beklagten am 17. April 1973 erklärte Rücktritt unwirksam ist;
2. Verurteilung des Beklagten, ihr den Besitz an dem Hausgrundstück einzuräumen.

Wegen eines weiteren Antrags der Klägerin haben die Parteien im ersten Rechtszug die Hauptsache für erledigt erklärt.

Der Beklagte hält den Vertrag für formnichtig, zumindest aber infolge des von ihm erklärten Rücktritts für aufgehoben. Er hat Widerklage erhoben mit dem Antrag,

die Klägerin zu verurteilen, Zug um Zug gegen Zahlung von 180 400 DM einzuwilligen, daß der Beklagte als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben und die Widerklage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag auf Klagabweisung sowie seinen Widerklageantrag weiter. Die Klägerin beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen. Ihr Streithelfer hat sich dem angeschlossen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält den zwischen den Parteien geschlossenen Kaufvertrag vom 15. April 1971 für formnichtig. Eine Heilung durch die nachfolgende Auflassung und Eintragung sei hier nicht bewirkt worden. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist jedoch die Berücksichtigung der Formnichtigkeit mit dem Grundsatz

von Treu und Glauben nicht vereinbar und im Ergebnis daher der Formmangel unbeachtlich.

1. a) Formnichtigkeit des Vertrages bejaht das Berufungsgericht deshalb, weil die von dem Beklagten zu erbringenden Leistungen nicht hinreichend gekennzeichnet seien. Es hat dazu ausgeführt:

Die Beurkundungspflicht nach § 313 BGB erstrecke sich auch auf die in dem Vertrag mit enthaltene Bauungsverpflichtung. Daher hätte auch das zu errichtende Gebäude in der notariellen Urkunde genau gekennzeichnet werden müssen, etwa - gemäß § 9 des Beurkundungsgesetzes - durch Bezugnahme auf beigelegte Schriftstücke (Baubeschreibung, Bauzeichnung). Soweit in diesem Zusammenhang in § 1 a Abs. 5 und in § 2 b des Vertrags von Plänen und Vereinbarungen die Rede sei, fehle es aber an deren Beifügung. Außerdem sei eine Einigung der Parteien darüber als erwiesen anzusehen, daß in das Haus auf dem Grundstück der Klägerin ein Schwimmbad eingebaut werden sollte.

b) Die Beurteilung des Kaufvertrags vom 15. April 1971 als formnichtig ist entgegen der in der Revisionserwiderung vertretenen Meinung im Ergebnis aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

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.Nachw.). Zu diesen Vereinbarungen gehörte im vorliegenden Fall unstreitig auch die Pflicht des Beklagten zur Erstellung eines Wohnhauses. Dabei sind in der Regel - Anhaltspunkte für einen Ausnahmefall sind hier nicht dargetan - auch die Ausgestaltung und Ausstattung des Hauses für den Erwerber ein wesentliches Vertrags-
element.

In dem Text der notariellen Urkunde ist die Verpflichtung zur Errichtung eines Hauses nur ganz allgemein niedergelegt. Im übrigen verweist die Urkunde zur näheren Beschreibung des Hauses in § 1 a Abs. 5 auf "gemeinschaftlich festgelegte Pläne und getroffene Vereinbarungen" und in § 2 b Abs. 1 auf einen "dem Käufer vorgelegten und von diesem anerkannten und genehmigten Bauplan". Damit ist dem Beurkundungserfordernis nicht Genüge getan.

Nicht erörtert zu werden braucht, ob insoweit, als hier in der Urkunde auf Pläne verwiesen wird, diese Pläne im Wege der Auslegung des Vertrages zur Konkretisierung des rechtsgeschäftlichen Willens der Parteien berücksichtigt werden könnten (vgl. die bereits erwähnte Senatsentscheidung BGHZ 63, 359; kritisch dazu Volhard, NJW 1975, 1682 und Regler, BayNotV 1975, 149). Denn unvereinbar mit dem oben dargelegten Inhalt

des Beurkundungsgebots des § 313 BGB ist jedenfalls die Bezugnahme auf "Vereinbarungen", ohne daß die notarielle Urkunde irgendeinen Anhaltspunkt für den Inhalt dieser Vereinbarung gäbe. Insoweit hat der einschlägige rechtsgeschäftliche Wille der Vertragsparteien in der formgerechten Urkunde keinen - also selbst keinen auch nur unvollkommenen - Ausdruck gefunden. Bei solcher Sachlage kann eine Heranziehung des Inhalts der "Vereinbarungen" im Wege der Auslegung der Urkunde nicht in Betracht kommen. Soweit aus der Senatsentscheidung vom 13. Oktober 1967, V ZR 83/66, LM BGB § 313 Nr. 30 Gegenteiliges zu entnehmen sein könnte, wird daran nicht festgehalten.

War aber somit hinsichtlich der Hauserstellungspflicht der Formvorschrift des § 313 BGB nicht Genüge getan, so ist damit der notarielle Vertrag vom 15. April 1971 insgesamt nichtig (§§ 125, 139 BGB).

2. Hinsichtlich der weiterhin in dem Vertrag enthaltenen Auflassungsvollmacht nimmt der Tatrichter an, es könne nicht davon ausgegangen werden, daß die Vertragsparteien jedenfalls diese Auflassungsvollmacht als wirksam angesehen wissen wollten. Diese Feststellung ist für das Revisionsgericht bindend. Die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts, die auf dieser Grundlage eine wirksame Auflassung und weiter eine Heilung des Vertrags nach Maßgabe des § 313 Satz 2 BGB verneinen, lassen keinen Rechtsirrtum erkennen.

3. a) Zur Begründung seiner Ansicht, daß der Formmangel hier indes unbeachtlich sei, weil seine Berücksichtigung mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar sei, hat das Berufungsgericht ausgeführt:

Nach dem eigenen Verhalten des Beklagten bei der Beurkundung wäre die Nichtigkeitsfolge untragbar. Auf Grund der Beweisaufnahme sei als erwiesen anzusehen, daß der Bevollmächtigte der Klägerin, der Kaufmann E., bei der Beurkundung des Vertrags Bedenken geäußert habe, weil ihm die Angaben über das zu errichtende Haus nebst Schwimmbad zu ungenau gewesen seien. Seine Bedenken seien von dem Beklagten und dem beurkundenden Notar unter Hinweis auf bereits geschlossene andere gleichlautende Verträge zerstreut worden. Der Beklagte habe dabei noch hinzugefügt, sie seien doch keine Gauner, man mache für die Klägerin doch keinen besonderen Vertrag, wenn der Vertrag nicht so, wie vorgesehen, abgeschlossen werde, werde er, der Beklagte, auf das Geschäft verzichten.

b) Es kann dahingestellt bleiben, inwieweit die gegen diese Beweiswürdigung des Berufungsgerichts gerichteten Verfahrensrügen der Revision begründet sind. Denn auch bei Zugrundelegung der tatrichterlichen Feststellungen ist die vom Berufungsgericht daraus gezogene Folgerung nicht gerechtfertigt.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, von der abzugehen kein Anlaß besteht, darf eine aus der Verletzung gesetzlicher Formvor-

schriften folgende Nichtigkeit eines Vertrags 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 werden strenge Anforderungen gestellt; daß die Nichtigkeit den einen Vertragsteil hart trifft, reicht nicht aus. (Siehe dazu statt vieler das Senatsurteil vom 18. Oktober 1974, V ZR 17/73, LM BGB § 313 Nr. 64/65 mit einer Zusammenstellung der Rechtsprechung, weiter BGB-RGRK 12. Aufl. § 313 Rdn. 102 mit Nachweisen.)

Unter Orientierung an diesen Gesichtspunkten ist nun zwar verschiedentlich ein formnichtiger Vertrag ausnahmsweise gerade unter dem Gesichtspunkt für wirksam angesehen worden, den auch im vorliegenden Fall das Berufungsgericht für maßgebend hält, nämlich wegen des Verhaltens eines Vertragsteiles bei Vertragsschluß (u.a. BGHZ 48, 396; BGH Urteil vom 9. Oktober 1970, V ZR 191/67, LM BGB § 313 Nr. 45 = NJW 1970, 2210, 2212). Der hier gegebene Sachverhalt reicht dazu aber nicht aus.

Es ist insbesondere zu berücksichtigen, daß (anders als in den den Gegenstand der angeführten Entscheidungen bildenden Fällen) der Beklagte - nach der Feststellung des Berufungsgerichts - bei Vertragsschluß sich des Formverstößes nicht bewußt war, sondern sich nur den von dem Vertreter der Klägerin Bräuer hierzu geäußerten Bedenken gegenüber sah. Wenn bei solcher Sachlage der Beklagte die Bedenken des Vertreters der Klä-

gerin zerstreut und veranlaßt hat, daß der Vertrag nur unvollständig beurkundet worden ist, so genügt dieses Verhalten allein noch nicht dafür, die Formnichtigkeit unberücksichtigt zu lassen. Soweit die Ausführungen in dem Senatsurteil vom 9. Juni 1972, V ZR 86/72, WM 1972, 1027 dahin verstanden werden könnten, allein schon die objektive Verursachung des Formmangels durch eine der Vertragsparteien lasse deren Berufung auf die Formnichtigkeit des Vertrages als unzulässige Rechtsausübung erscheinen, wird daran nicht festgehalten.

Sonstige Umstände, die das Ergebnis - Nichtigkeit des Vertrages wegen Formmangels - als untragbar erscheinen ließen, sind nicht ersichtlich. Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts rechtfertigen eine Beurteilung in diesem Sinn weder Redensarten des Beklagten wie "sie seien doch keine Gauner, man mache für die Klägerin doch keinen besonderen Vertrag", noch eine Äußerung dahin, wenn der Vertrag nicht so, wie vorgesehen, abgeschlossen werde, werde er, der Beklagte, auf das Geschäft verzichten. Ebensowenig kann dies daraus hergeleitet werden, daß der Beklagte zunächst zur Einhaltung des formunwirksamen Vertrags bereit war, oder aus seinem späteren Versuch, sich aus anderen Gründen von dem Vertrag zu lösen.

II.

Da weitere Tatsachenfeststellungen nicht mehr zu treffen sind, ist sonach von der Nichtigkeit des Kaufvertrags auszugehen. Vertragliche Ansprüche der Klägerin bestehen daher nicht. Schon deshalb erweist sich der von der Klägerin mit dem Klagantrag zu 2 verfolgte Anspruch auf Einräumung des Besitzes an dem Hausgrundstück als unbegründet.

Soweit die Klägerin mit ihrem Antrag zu 1 Feststellung der Unwirksamkeit des vom Beklagten mit Schreiben vom 17. April 1973 erklärten Rücktritts begehrt, ist ihr Antrag schon nicht zulässig. Zwar ging mangels eines wirksamen Vertrags diese Rücktrittserklärung ins Leere; auf der Grundlage des Sachvortrags der Klägerin ist ihr Antrag aber der Sache nach als auf die Feststellung gerichtet aufzufassen, daß eine bestehende vertragliche Bindung nicht durch Rücktritt beseitigt worden ist. Da indes eine vertragliche Bindung überhaupt nicht zustande gekommen und die Leistungsklage der Klägerin aus diesem Grunde abzuweisen ist, fehlt es für eine Zwischenfeststellungsklage nach § 280 ZPO an einem deren Zulässigkeit bedingenden Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem inzidenter festzustellenden Rechtsverhältnis und der Hauptsache (BGH Urt. vom 8. Juli 1953, II ZR 178/52, LM ZPO § 280 Nr. 2). Für eine Feststellungsklage nach § 256 ZPO aber ist im Hinblick auf die Widerklage kein Rechtsschutzbedürfnis gegeben.

Die Widerklage dagegen ist nach §§ 894 BGB, 22 GBO begründet, da die Klägerin mangels wirksamer Auflassung

das Eigentum an dem Hausgrundstück nicht erworben hat; wegen der Nichtigkeit des Kaufvertrags steht ihr auch kein Anspruch auf Übertragung des Eigentums zu, den sie dem Begehren des Beklagten entgegenhalten könnte.

III.

Das angefochtene Urteil ist somit in vollem Umfang aufzuheben (§ 564 ZPO). Der Senat hat gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO in der Sache selbst zu entscheiden. Das Urteil des Landgerichts ist abzuändern mit Ausnahme der zu Lasten der Klägerin - auf der Grundlage der in erster Instanz erfolgten Erledigungserklärung - ergangenen Kostenentscheidung. Unter Abweisung der Klage ist nach dem Antrag der Widerklage zu erkennen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 101 Abs. 1 ZPO.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Richter am Bundesgerichtshof
Prof. Dr. Hagen ist beurlaubt
und kann daher nicht unter-
schreiben.

Hill

Linden