

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 7/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

9. November 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Firma C [REDACTED] Aktiengesellschaft für Auslandsbesitz,
S [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED] gesetzlich vertreten durch
die Vorstandsmitglieder Gerd S [REDACTED] und Manfred St [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Erika D [REDACTED], W [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

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

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

ZR 7/72

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

9. November 1973

H i r t h ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Firma C [REDACTED] Aktiengesellschaft für Auslandsbesitz,
S [REDACTED], G [REDACTED]straße [REDACTED] gesetzlich vertreten durch
die Vorstandsmitglieder Gerd S [REDACTED] und Manfred St [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Erika D [REDACTED], W [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED]

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1973 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Rothe, Dr. Mattern, Offterdinger und von der Mühlen

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 12. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 9. November 1971 aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im privatschriftlichen Formularvertrag vom 8. August 1970, "Kaufverpflichtung" überschrieben, zu dem als Bestandteil vorgedruckte "Ergänzungsbestimmungen" gehören, die u.a. bestimmte Garantien und Erklärungen der Klägerin enthalten, verpflichtete sich die Beklagte "der Verkäuferin - das ist die Klägerin - gegenüber einseitig und unwiderruflich zum Erwerb" einer näher bestimmten Ein-Zimmer-Eigentumswohnung in einem Bauvorhaben der Klägerin zum Gesamt-Kaufpreis in Höhe von 79 900 DM. Die Beklagte erklärte als



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Erwerbsverpflichtete", von diesem Preis 15 900 DM spätestens bei Vertragsbestätigung zu bezahlen, auf Verlangen der Klägerin unverzüglich zum Abschluß eines beiderseits verbindlichen notariellen Kaufvertrags mitzuwirken und im Fall der Nichterfüllung einer ihrer Verpflichtungen auf Verlangen eine Vertragsstrafe von 20 % der Vertragssumme zu zahlen.

Die Klägerin bestätigte mit Schreiben vom 13. August 1970 die Kaufverpflichtung vom 8. August 1970 und bat um möglichst baldige Vereinbarung eines Termins zur Schließung des notariellen Vertrags. Die Beklagte lehnte die Erfüllung des Vertrages ab und leistete die Anzahlung nicht, u.a. mit der Begründung, der Vertrag sei mangels notarieller Beurkundung formnichtig (§ 4 Abs. 3 WEG i.V.m. §§ 313, 125 BGB).

Die Klägerin, die den Vertrag als Grundstückserwerbsvertrag nicht für formbedürftig hält, hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung der vereinbarten Vertragsstrafe in Höhe von 15 980 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klaganspruch weiter; die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht läßt dahingestellt, ob der Vertrag vom 8. August 1970 seinem gesamten Inhalt nach dahin zu werten sei, daß die Klägerin darin schon unmittelbar eine Verpflichtung zur Veräußerung des Wohnungseigentums übernommen habe und der Vertrag aus diesem Grund mangels der gesetzlich vorgeschriebenen Form (§ 4 Abs. 3 WEG i.V.m. § 313 a.F. BGB) formnichtig sei. Jedenfalls sei die Klägerin - rechtswirksamer Abschluß der Vereinbarung unterstellt - in ihrer Entschliebung über das Grundstück nicht mehr frei, insbesondere nicht mehr berechtigt, darüber nach Belieben zugunsten eines Dritten zu verfügen. Sei ein Bauträger aber in dieser Weise gebunden, dann komme dies einer Veräußerungspflicht gleich, wie sie nach § 313 BGB der notariellen Beurkundung bedürfe. Mangels Einhaltung dieser Form sei die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung gemäß § 125 Satz 1 BGB in allen ihren Bestandteilen nichtig.

Das Berufungsgericht geht bei seiner Auslegung des vorliegenden Vertrags von den Pflichten der Beklagten als Erwerbsverpflichteter aus, nämlich vor Erwerb des Eigentums schon wesentliche Teile ihrer Kaufverbindlichkeiten zu erfüllen, insbesondere nennenswerte Anzahlungen auf den Kaufpreis zu erbringen. Bei dieser Sachlage habe die Klägerin als Bauträgerunternehmer ihrerseits mindestens die Pflicht übernommen, sich nach Kräften um die Verwirklichung des vorgesehenen Bauvorhabens zu bemühen und das Eigentum, zu dessen

Erwerb der Kaufanwärter sich verpflichtet habe, jedenfalls nicht an einen Dritten zu übertragen. Eine solche Bindung des Vertragspartners des Erwerbsverpflichteten komme einer Veräußerungspflicht gleich, weil ihn eine solche Situation seinem Geschäftszweck entsprechend dazu nötige, das Grundeigentum letztlich an den Kaufanwärter zu veräußern. Dem Formzwang des § 313 BGB unterlägen aber, führt das Berufungsgericht unter Hinweis auf BGH JZ 1971, 102 weiter aus, nicht nur Verträge, die eine Pflicht des Eigentümers zur Grundstücksveräußerung unmittelbar begründeten, sondern gleichermaßen auch andere rechtsgeschäftliche Vereinbarungen, deren Einhaltung den Grundstückseigentümer auf sonstige Weise mittelbar zur Veräußerung an einen bestimmten Dritten nötigten.

Darin kann dem Berufungsgericht nicht gefolgt werden.

Ein Vertrag, in dem sich eine Partei verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück nicht auf einen anderen zu übertragen, bedarf nicht der Form des § 313 BGB (Senatsurteil vom 20. März 1963, NJW 1963, 1602, 1603), mag solch eine Verpflichtung dem Grundstückseigentümer auch wirtschaftliche Belastungen aufbürden. Entsprechendes gilt für die Verpflichtung, das Sondereigentum an einer Wohnung nicht einzuräumen oder nicht zu übertragen. Der Umstand, daß dem Grundstückseigentümer, wenn er sich nicht Schadensersatzansprüchen aussetzen will, eine Entäußerung des Grundstücks (Wohnungseigentums) nur durch Übertragung des Eigentums auf den Erwerbsverpflichteten, zu dessen Gunsten die Verpflichtung eingegangen worden

ist, möglich ist, ändert daran nichts. Insbesondere kann ein solcher Sachverhalt unter dem Blickpunkt des Formzwangs nicht demjenigen gleichgestellt werden, über den in dem vom Berufungsgericht erwähnten, zum Sonderbereich des Maklerrechts gehörenden Urteil (BGH JZ 1971, 102) entschieden worden ist. Dort löste der Nichtabschluß des geplanten Veräußerungsvertrags binnen einer bestimmten Frist eine Vertragsstrafe zu Lasten des Grundstückseigentümers aus, und zwar zugunsten des Maklers, und aus diesem Grund wurde das Strafversprechen der Formvorschrift des § 313 BGB unterstellt. Im vorliegenden Fall wäre der in der umschriebenen Art und Weise Verpflichtete allenfalls daran gehindert, das Wohnungseigentum im Rahmen seines Unternehmens entsprechend dem vorgesehenen Geschäftszweck durch anderweitige Veräußerung zu verwerten. Die daraus sich ergebenden wirtschaftlichen Folgen der vom Berufungsgericht durch Vertragsauslegung gewonnenen Pflichten der Klägerin im Rahmen ihres Geschäftsbetriebs rechtfertigen es nicht, diese Bindung der Verpflichtung gleichzustellen, das Eigentum an einem Grundstück oder Wohnungseigentum zu übertragen. Dies hat der Senat schon im Urteil vom 28. September 1973 - V ZR 183/71 in einem ähnlich gelagerten Fall ausgesprochen.

2. Da, wie der erkennende Senat schon im Urteil vom 22. Dezember 1971 (BGHZ 57, 394) entschieden hat, § 313 a.F. BGB nicht auf bloße Erwerbsverpflichtungen anzuwenden ist, kann das angefochtene Urteil sonach mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden.

Der Tatrichter wird nunmehr zu prüfen haben, ob die Vereinbarung etwa im Sinn einer rechtlichen Veräußerungsverpflichtung der Beklagten auszulegen ist (vgl. dazu die Senatsurteile vom 22. Dezember 1971, BGHZ 57, 394, 396, vom 2. Februar 1973 - V ZR 45/71, NJW 1973, 517 und vom 6. April 1973 - V ZR 124/71, WM 1973, 680). Gegebenenfalls werden die weiteren Einwendungen der Beklagten (Mangel an hinreichender inhaltlicher Bestimmtheit des Vertrags und fehlende Einigung über alle wesentlichen Punkte, Anfechtung, Höhe der Vertragsstrafe) zu würdigen sein.

Dazu war die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen, dem auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen war.

Hill

Rothe

Mattern

Offterdinger

von der Mühlen