



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 241/99

Verkündet am:
15. Dezember 2000
K a n i k ,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Prof. Dr. Krüger, Dr. Lemke und Dr. Gaier

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 24. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 19. Februar 1999 aufgehoben, soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Die Anschlußberufung der Klägerin wird zurückgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 22. Mai 1996 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 8. Dezember 1994 verkaufte die Beklagte ihr mit einem noch nicht fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in M. an die Klägerin für 800.000 DM. In dem Vertrag heißt es:

"Im einzelnen gelten für die Pflicht der Verkäuferin zur Fertigstellung des Bauwerks die geänderten Baupläne, die Baubeschreibung und die Aufstellung der noch zu erbringenden Restarbeiten, wie sie dieser Urkunde als Anlage beigelegt sind."

Beigelegt und verlesen wurde allerdings nur die Aufstellung über die Restarbeiten. Die Baubeschreibung und die Baupläne lagen bei der Beurkundung nicht vor.

Im Februar 1995 zahlte die Klägerin an den Notar die erste Kaufpreiskasse von 410.000 DM. Nach Einbehalt von 3.299,31 DM leitete dieser 406.700,61 DM an die Bank der Beklagten weiter. Zu einer Übergabe des Kaufobjektes kam es nicht. Mit Schreiben vom 7. April 1995 lehnte die Klägerin die Erfüllung des Kaufvertrages ab und kündigte Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung an.

In der Folgezeit kam es zu mehreren gerichtlichen Verfahren. Durch Teilanerkennnisurteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Juni 1998 wurde die Beklagte zur Rückzahlung des Teilkaufpreises verurteilt.

Im vorliegenden Verfahren verlangt die Klägerin Schadensersatz und hat beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 148.018,08 DM nebst Zinsen zu verurteilen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten sowie die klageerweiternde Anschlußberufung der Klägerin auf Zahlung von zuletzt 202.094,93 DM hat das Oberlandesgericht die Beklagte zur Zahlung von 169.560,79 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Aushändigung einer Löschungsbewilligung für die zugunsten der Klägerin eingetragene

Aufassungsvormerkung verurteilt. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hält den Kaufvertrag für formwirksam. Bei der in § 2 Abs. 2 des Vertrages enthaltenen Verweisung auf "geänderte Baupläne" und die "Baubeschreibung" handele es sich nur um eine unechte Verweisung. Inhalt und Umfang der Fertigstellungsverpflichtung seien abschließend in der mitbeurkundeten "Aufstellung der Restarbeiten" festgehalten.

Dies hält der revisionsgerichtlichen Prüfung nicht stand.

II.

Nach der vom Berufungsgericht zutreffend angeführten ständigen Rechtsprechung des Senats unterliegen Baubeschreibungen und Baupläne, auf die in dem Kaufvertrag Bezug genommen wird, der Beurkundungspflicht nach § 313 BGB, §§ 9, 13 BeurkG, wenn sie über die gesetzlich vorgeschriebene Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen hinaus noch weitergehende Verpflichtungen begründen sollen (BGHZ 69, 266, 268 ff; 74, 346, 349 ff; Urt. v. 22. Juni 1979, V ZR 21/78, NJW 1979, 1984; Urt. v. 27. April 1979, V ZR 175/77, NJW 1979, 1498; Urt. v. 12. Juli 1996, V ZR 202/95, WM 1996, 1735 ff; Urt. v. 17. Juli 1998, V ZR 191/97, NJW 1998, 3197; vgl. auch Hagen/

Brambring, Der Grundstückskauf, 7. Aufl. Rdn. 57 g; Kuhn/von Schuckmann, Beurkundungsgesetz, 2. Aufl. § 9 Rdn. 15; Brambring, Das Gesetz zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften in der notariellen Praxis, DNotZ 1980, 281 ff, 284). Das ist hier entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts der Fall. Nach dem Wortlaut des § 2 Abs. 2 des Vertrages sollten für die Pflicht der Verkäufer zur Fertigstellung des Bauwerks nicht nur die Aufstellung über die Restarbeiten, sondern auch die - sogar an erster Stelle angeführten - "geänderten Baupläne" und die "Baubeschreibung" gelten. Sie könnten daher nur dann als Identifizierungsbehelf angesehen werden, wenn sich aus ihnen keine zusätzlichen Verpflichtungen ergeben sollten, die nicht bereits in der mitbeurkundeten "Aufstellung der Restarbeiten" aufgeführt sind. Das ist jedoch nicht der Fall. In der Aufstellung war festgelegt, daß im Erdgeschoß die Räume der Wohnung "gemäß den genehmigten Bauplänen umzugestalten" sind und daß im Schlafzimmer im Obergeschoß "gemäß den genehmigten Plänen eine Trennwand (Stellwand) zu setzen" ist. Art und Umfang der Bauausführung ergab sich damit nicht aus der Aufstellung, sondern erst aus den der Vertragsurkunde nicht beigefügten Unterlagen. Erst die Baupläne und die Baubeschreibung legten also insoweit den konkreten Inhalt der Fertigstellungsverpflichtung der Beklagten konstitutiv fest (Senat, BGHZ 74, 346, 348 f).

Der Formmangel führt zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages. Daß die Parteien den Verkauf des Grundstücks auch ohne wirksame Fertigstellungsverpflichtung hinsichtlich des Gebäudes vereinbart hätten, ist weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich (§ 139 BGB).

Nach alledem ist für den geltend gemachten Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung kein Raum und die Klage mit der Kostenfolge aus § 91 Abs. 1 ZPO abzuweisen.

Wenzel

Tropf

Krüger

RiBGH Dr. Lemke ist infolge Urlaub
an der Unterschrift gehindert.

Karlsruhe, den 19. Dezember 2000

Der Vorsitzende

Wenzel

Gaier