



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 83/99

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB §§ 139, 313 Satz 2

Werden mehrere Grundstückskaufverträge als einheitliches Geschäft abgeschlossen, ohne daß die Verknüpfung der einzelnen Verträge beurkundet wird, tritt die Heilung des Formmangels erst ein, wenn der Erwerber hinsichtlich aller Verkaufsflächen als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden ist.

BGH, Ur. v. 7. April 2000 - V ZR 83/99 - OLG Naumburg

LG Stendal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. April 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Lambert-Lang, Tropf, Schneider und Dr. Lemke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 11. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 19. Januar 1999 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung des Klägers gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Stendal vom 10. Juni 1998 zurückgewiesen.

Auf die Widerklage wird festgestellt, daß die Verträge des Notars R. Sch. , B. , vom 10. November 1992 (UR-Nr. 1 /92), vom 7. September 1993 (UR-Nr. 1 /93) und vom 21. März 1994 (UR-Nr. 5 /94 und 5 /94) nichtig sind.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellem Vertrag vom 10. November 1992 erwarb der Kläger von der Beklagten - unter Übernahme einer Bauverpflichtung auf eigenes Risiko - in deren Stadtgebiet liegende Grundstücksteilflächen in einer Größe von etwa 4.500 qm mit dem Ziel der Bebauung und Sanierung der vorhandenen Wohn-

bauten. Der Vertragsgegenstand war in einem anliegenden Plan gekennzeichnet. Am 7. September 1993 ließen die Parteien einen Vertragsnachtrag beurkunden, in dem unter Bezugnahme auf einen neuen Lageplan der Vertragsgegenstand näher bezeichnet wurde. Zwei weitere notarielle Verträge der Parteien vom 21. März 1994 betrafen Teilflächen von 349 und 915 qm und enthielten die Versicherung der Beklagten, daß die zur Altbausanierung erforderlichen Fördermittel zur Verfügung stünden. Außerdem kam im Jahr 1994 eine privatschriftliche Vereinbarung zwischen den Parteien über die im Jahr 1995 abgeschlossene Sanierung der vorhandenen Wohnbebauung zustande. Hinsichtlich eines Teils der Grundstücksflächen (Flurstück 12 /450 und Grundstück B. straße 21) wurde der Kläger als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Auf den in dem Vertrag von 1992 vorgesehenen Kaufpreis in Höhe von 175.000 DM zahlte der Kläger an die Beklagte lediglich 10.000 DM.

Der Kläger hat von der Beklagten die Mitwirkung an der Eigentumsverschaffung für die restlichen Teilflächen mit der Größe von 95 und 515 qm (Flurstück 4 /5 und zu vermessende Teilfläche von Flurstück 4 /6) verlangt. Die Beklagte hat widerklagend die Nichtigkeit sämtlicher Grundstückskaufverträge geltend gemacht. Das Landgericht hat Klage und Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht die Beklagte zur Mitwirkung verurteilt. Die weitergehenden Rechtsmittel hat es zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Eigentumsverschaffungspflicht der Beklagten ergebe sich aus den notariellen Kaufverträgen von 1992, 1993 und 1994, die jedenfalls im Ergebnis den Kaufgegenstand hinreichend genau bezeichneten und den Beurkundungsanforderungen genügten. Die Sanierungsvereinbarung habe mit den Grundstückskaufverträgen nicht in rechtlichem Zusammenhang gestanden und daher nicht der Beurkundung bedurft. Der Kläger könne die Mitwirkung an der Eigentumsverschaffung auch vor der vollständigen Kaufpreiszahlung verlangen, da seine eigene Vorleistungspflicht wegen des anfänglichen subjektiven Unvermögens der Beklagten entfallen sei. Eine Verurteilung zur Leistung Zug um Zug komme nicht in Betracht, da die Beklagte durch die Erhebung der Widerklage erklärt habe, ihre Leistung nicht zu erbringen.

II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand.

1. Im Umfang der erfolgten Verurteilung hat die Entscheidung des Berufungsgerichts aus mehreren Gründen keinen Bestand.

a) Soweit der Kläger die Umschreibung des Eigentums an einem noch zu vermessenden Teilstück aus dem Flurstück 4 /6 verlangt, ist ein entsprechender Anspruch nicht wirksam begründet worden. Die notariellen Kaufverträge vom 10. November 1992 (UR-Nr. 1 /92 des Notars R. Sch. , B.) und vom 7. September 1993 (UR-Nr. 1 /93 des Notars R. Sch. , B.) betreffen das Gesamtareal, das der Kläger zur Sanierung und Bebauung von der Beklagten erwerben wollte. Sie bestimmen weder die Grenzen der hier streitigen, zu vermessenden Teilfläche aus dem Flurstück 4 /6, noch enthalten sie Regelungen darüber, daß die Verträge insoweit nicht als Ganzes, sondern in Teilen aufgliedert und vollzogen werden sollen. Darüberhinaus ist der Vertrag vom 10. November 1992 nichtig, weil er die verkaufte Gesamtfläche unter Einbeziehung des Flurstücks 4 /6 nicht bestimmt bezeichnet. Insbesondere im Bereich des mit der Nummer 24 gekennzeichneten freistehenden alten Kirchengebäudes ist die Bestimmung des Kaufgegenstandes anhand der Urkunde und des vereinbarten Flächenmaßes von ca. 4500 qm unmöglich. Dasselbe gilt für den Vertrag vom 7. September 1993 (UR-Nr. 1 /93 des Notars R. Sch. , B.). Aus dem ihm beigefügten Lageplan läßt sich nicht ersehen, wo die Verbindungslinie zwischen den Punkten J und K verlaufen soll. Daß es sich um eine Gerade handeln soll, gibt noch keinen Aufschluß darüber, wie die Punkte zu bestimmen sind, die sie verbinden soll. Hier hätte es ohne maßstabsgerechte Skizze wenigstens der Angabe von konkreten Anhaltspunkten in der Natur, von Winkelmaßen oder Längenangaben bedurft, weil die Grenze auch nicht anhand einer vorgegebenen Flächengröße bestimmt werden kann. Zwar haben die Parteien in der Urkunde auf den Vertrag vom 10. November 1992 Bezug genommen, in dem das Gesamtareal mit ca. 4500 qm angegeben ist. Jedoch hat das Areal in dem Lageplan des Vertrages vom 7. September 1993 einen anderen Zuschnitt erhal-

ten als in dem Vertrag vom 10. November 1992. Daß das in diesem Vertrag angegebene Flächenmaß gleichwohl auch für das Areal in den neuen Grenzen gelten sollte, ist weder aus der Urkunde ersichtlich noch festgestellt. Soweit das Berufungsgericht davon ausgeht, die Parteien seien sich über den Leistungsgegenstand von Anfang an einig gewesen, genügt dies nicht (Senatsurt. v. 18. April 1986, V ZR 32/85, NJW 1986, 2820, 2822). Im übrigen zeigen die in den jeweiligen Planskizzen enthaltenen Abweichungen über den äußeren Grenzverlauf des Gesamtareals, daß dies auch keineswegs der Fall war.

Der geltend gemachte Anspruch läßt sich schließlich nicht auf den notariellen Kaufvertrag vom 21. März 1994 (UR-Nr. 5 /1994 des Notars R. Sch. , B.) stützen. Er ist schon deshalb nichtig, weil er nach dem übereinstimmenden Vortrag beider Parteien keine Wirksamkeit erlangen sollte, also als Scheingeschäft zu werten ist (§ 117 BGB). Darüberhinaus ist er deshalb nichtig, weil er nach den getroffenen Feststellungen mit den übrigen Verträgen eine rechtliche Einheit im Sinne des § 139 BGB bildet. Das Vertragsobjekt war nur Teil eines auf den Erwerb des im Vertrag vom 10. November 1992 umschriebenen Areals gerichteten Geschäfts. Die späteren Verträge dienten nicht dazu, dieses einheitliche Geschäft aufzuspalten, sondern zu ergänzen und den Vollzug zu erleichtern. Diese Verknüpfung hat jedoch in dem Vertrag vom 31. März 1994 (UR-Nr. 5 /94 des Notars R. Sch. , B.) keinen Ausdruck gefunden. Er ist daher auch aus diesem Grund nichtig, weil keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Parteien einen isolierten Verkauf dieser Fläche gewollt hätten. Die in § 18 des Vertrages aufgenommene salvatorische Klausel greift insoweit nicht ein, weil sie ausschließlich die Bestimmungen dieses Vertrages betrifft und nicht das gesamte Geschäft.

b) Die Beklagte ist ferner nicht verpflichtet, dem Kläger das Eigentum an dem Flurstück 4 /5 zu verschaffen. Dem Kläger steht ein dahingehender Anspruch weder aus dem Vertrag vom 10. November 1992 noch aus dem Vertrag vom 7. September 1993 zu, weil sich beide Verträge nur auf das gesamte Areal beziehen und ein Vollzug in Bezug auf die Teilfläche nicht wirksam vereinbart ist.

Nach alledem kann die erfolgte Verurteilung nicht bestehenbleiben und ist die Klage abzuweisen.

2. Die Abweisung der Widerklage hat ebenfalls keinen Bestand. Hinsichtlich der Verträge vom 10. November 1992, 7. September 1993 und 21. März 1994 ergibt sich dies bereits aus den vorstehenden Ausführungen. Hinsichtlich des Vertrages vom 21. März 1994 über das Flurstück 12 /450 (UR-Nr. 5 /94 des Notars R. Sch. , B.) gilt im Ergebnis nichts anderes. Zwar ist das verkaufte Grundstück in diesem Vertrag bestimmt bezeichnet und der Kläger im Grundbuch auch bereits als Eigentümer eingetragen. Der Vertrag ist aber nach dem Parteivorbringen ebenfalls ein Scheinvertrag. Er kann im übrigen auch nicht isoliert gesehen werden, sondern bildet mit den anderen Verträgen eine rechtliche Einheit im Sinne des § 139 BGB. Insoweit gilt dasselbe wie für den am selben Tag abgeschlossenen Vertrag über das Flurstück 4 /6 (UR-Nr. 5 /94 des Notars R. Sch. , B.). Die daraus folgende Formunwirksamkeit ist durch die Eintragung nicht geheilt worden. Vielmehr ist das gesamte Rechtsgeschäft nichtig, weil keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Parteien von ihrem ursprünglichen Vorhaben abgerückt wären und den Vertrag vom 21. März 1994 auch ohne das übrige, noch nicht umgeschriebene Areal abgeschlossen hätten. Die vereinbarte sal-

vatorische Klausel greift hier ebenso wenig wie bei dem Vertrag über das Flurstück 4 /6. Der Vertrag wäre daher nur dann wirksam geworden, wenn der Kläger auch hinsichtlich aller übrigen Grundstücke bzw. Teilflächen des Gesamtareals als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden wäre (vgl. BGHZ 59, 265, 272; MünchKomm-BGB/Kanzleiter, 3. Aufl., § 313 Rdn. 75). Da dies nicht der Fall ist, hat die Widerklage Erfolg. Durch den Eigentümerübergang nur eines Teils des Gesamtareals ist der Vertrag nicht erfüllt worden.

Wenzel

Lambert-Lang

Tropf

Schneider

Lemke