

Rechtsprechung

BGB § 311b Abs. 1 S. 1

Beurkundungsbedürftigkeit eines Vertrages über Bauleistungen; rechtliche Einheit bei Verkauf eines Miteigentumsanteils an dem zu bebauenden Grundstück

1. Ein Kaufvertrag über Miteigentum an einem Grundstück bildet eine rechtliche Einheit mit einem Begleitvertrag über Bau- oder Baubetreuungsleistungen, wenn diese Leistungen durch einen mit dem Verkäufer verbundenen Unternehmer auf dem Grundstück erbracht werden sollen. Daher sind beide Verträge gemäß § 311b Abs. 1 S. 1 BGB notariell zu beurkunden.

2. Ist der Kaufvertrag notariell beurkundet, der Begleitvertrag hingegen nicht, sind im Zweifel beide Verträge nichtig.

3. Auch wenn der Verkäufer bzw. der mit ihm verbundene Unternehmer dieses Vertragsmodell konzipiert hat, kann sich der Verkäufer grundsätzlich auf die Nichtigkeit berufen, wenn der Notar den Kaufvertrag ohne konkreten Hinweis auf das Risiko beurkundet hat.

4. Den Rückgewähranspruch des Verkäufers hat der Käufer nur Zug um Zug gegen Rückgewähr derjenigen Leistungen zu erfüllen, die er sowohl auf den Kaufvertrag als auch auf den Begleitvertrag erbracht hat.

KG, Urt. v. 9.2.2021 – 21 U 126/19

Problem

Die Beklagte schloss im Jahr 2014 einen privatschriftlichen Vertrag mit der T-GmbH, in dem sich Letztere zur Planung und Bauüberwachung bezogen auf die Errichtung einer Wohnung (im Folgenden kurz: Bauleistung) verpflichtete. Anschließend verkaufte der Kläger der Beklagten einen Miteigentumsanteil an dem entsprechenden Grundstück durch notariell beurkundeten Vertrag. Eine Vormerkung wurde im Grundbuch eingetragen. Gesellschafter der T-GmbH sind (wohl) der Kläger und dessen Vater (die genaue Verflechtung ist dem Tatbestand nicht zu entnehmen).

Nachdem Streit über die wechselseitigen Verpflichtungen entstanden war, erklärte der Kläger den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag. Er nimmt den Beklagten auf Löschung der Vormerkung in Anspruch. Dabei beruft sich der Kläger unter anderem auf die Formnichtigkeit des Grundstückskaufvertrags. Der Be-

klagte macht widerklagend Schadensersatzansprüche geltend.

Entscheidung

Das Kammergericht bejaht einen Anspruch auf Löschung der Vormerkung (sowohl gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB als auch gem. § 894 BGB), da der Vertrag gemäß § 125 S. 1 BGB nichtig sei. Der Kaufvertrag über den Miteigentumsanteil unterliege ohne Weiteres der Beurkundungspflicht gemäß § 311b Abs. 1 S. 1 BGB. **Die notarielle Beurkundung müsse hierbei sämtliche Vereinbarungen umfassen, aus denen sich der Vertrag nach dem Willen der Parteien zusammensetze.** Dies sei vorliegend nicht der Fall, da nach dem Willen der Parteien der Kaufvertrag eine rechtliche Einheit mit dem Baubetreuungsvertrag zwischen der Beklagten und der T-GmbH bilde. Die Nichtigkeit umfasse gemäß § 139 BGB den gesamten Kaufvertrag, auch soweit er beurkundet sei.

Ein Vertrag über Bauleistungen bilde dann eine rechtliche Einheit mit dem Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks, wenn die Vertragsparteien den Willen hätten, beide Verträge in der Weise miteinander zu verknüpfen, dass das Grundstücksgeschäft von dem Bauvertrag abhängige und mit diesem „stehen und fallen“ solle. Hierbei komme es allein auf den **Verknüpfungswillen der Parteien des Kaufvertrags** an. Ein solcher liege insbesondere dann vor, wenn der Kaufvertrag nach den Vorstellungen der Parteien geschlossen werde, um die Ausführung der Bauleistung zu ermöglichen. Eine Identität der Parteien der beiden Verträge ist gerade nicht erforderlich. Ebenso spiele es keine Rolle, in welcher Reihenfolge die Verträge geschlossen würden.

Für einen Verknüpfungswillen führt das Gericht insbesondere an, dass der Beklagte vorliegend lediglich einen Miteigentumsanteil erworben habe. Mit einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das bereits auf Betreiben der übrigen Eigentümer und des Verkäufers bebaut werde, lasse sich isoliert kaum etwas anfangen. Der Beklagte habe das Miteigentum nur deshalb erwerben wollen, weil er die in Aussicht genommene Bebauung zusammen mit den übrigen Miteigentümern habe erreichen wollen.

Die Berufung auf die Formnichtigkeit scheitere auch nicht an dem Einwand der Treuwidrigkeit, § 242 BGB. Es fehle an Anhaltspunkten, dass der Kläger den Formmangel arglistig herbeigeführt habe. Aus dem gleichen Grund wies das Gericht auch den im Wege der Widerklage geltend gemachten Schadensersatzanspruch gemäß §§ 311 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB ab. Auch der Kläger könne sich grundsätzlich auf die Wirksamkeit eines beurkundeten Vertrages verlassen.

Praxishinweis

Die Entscheidung enthält zudem Anhaltspunkte, dass das Gericht hohe Anforderungen an die notarielle Belehrung bezüglich der Beurkundungspflicht eines verbundenen Werkvertrags stellt. Die Belehrung durch den Notar, dass der Werkvertrag zu beurkunden sei, wenn eine Verknüpfungsabsicht der Parteien bestehe, genügt dem Gericht offensichtlich nicht. Der Notar habe vielmehr auch darüber zu belehren, dass bei der Nichtbeurkundung des Werkvertrags auch der beurkundete Grundstückskaufvertrag nichtig sein könne (Rn. 63 der Entscheidung). Es wird also auch eine Belehrung über die Rechtsfolgen gefordert.