
Datum: 12.09.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 3. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 3 U 16/00
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0912.3U16.00.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 8 0 289/99

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 15. Dezember 1999 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Aachen - 8 0 289/99 - wird zurückgewiesen. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 13.000,00 DM abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit - auch durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse - in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

- Die Klägerin war Eigentümerin eines in den Niederlanden in V. gelegenen Einfamilienhauses. Die Beklagte interessierte sich für den Erwerb dieses Hausgrundstücks. Über den in A. ansässigen Makler B. kam eine sogenannte "Reservierungsvereinbarung" vom 21./22.08.1997 (Bl. 6 d.A.) zustande. Hiernach sollte der Kaufpreis 270.000,00 DM betragen. Vom "Vertragsbrüchigen" sollte eine Entschädigung von 10 % des Kaufpreises zu zahlen sein. Ferner wurde der Makler beauftragt, einen Notartermin bei einem niederländischen Notar zu vereinbaren, der Kaufvorvertrag sollte schnellstmöglich stattfinden. 1
- Die Beklagte erwarb das Grundstück in der Folgezeit nicht. 2
- Mit ihrer Klage hat die Klägerin auf der Grundlage der Reservierungsvereinbarung 10 % des Kaufpreises als Vertragsstrafe, also 27.000,00 DM, Schadensersatz in Höhe von 30.000,00 DM, weil sie beim Weiterverkauf des Hausgrundstücks nur noch 240.000,00 DM habe erzielen können, sowie für die "Entmietung" des Hauses 15.000,00 DM hfl. beansprucht. Sie 3 4

hat die Auffassung vertreten, auf das Vertragsverhältnis sei niederländisches Recht anzuwenden, weil das Haus in den Niederlanden liege; nach niederländischem Recht sei der Vertrag formlos wirksam.

Die Klägerin hat beantragt, 5

die Beklagte zu verurteilen, an sie 6

57.000,00 DM sowie 15.000,00 hfl. 7

nebst 6 % Zinsen seit dem 26.08.1999 8

zu zahlen. 9

Die Beklagte hat 10

Klageabweisung 11

beantragt. 12

Sie hat gemeint, auf das Vertragsverhältnis sei deutsches Recht anzuwenden mit der Folge, 13
dass die Reservierungsvereinbarung formunwirksam sei. Ferner hat sie behauptet, ein
Angestellter des Maklers, der Zeuge Sch., habe sich in Vollmacht der Klägerin mit einer
Befristung der Reservierungsvereinbarung und der kostenlosen Abstansnahme vom
Hauskauf einverstanden erklärt. Die Mieter des Hausgrundstücks hätten ohnehin ausziehen
wollen.

Durch Urteil vom 15.12.1999 (Bl. 64 ff. d.A.), auf das vollinhaltlich Bezug genommen wird, hat 14
das Landgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, auf die
Reservierungsvereinbarung sei deutsches Recht anzuwenden, weil eine konkludente Wahl
deutschen Rechts anzunehmen sei. Hierfür spreche, dass beide Vertragsparteien Deutsche
seien und in Deutschland wohnten, das Kaufobjekt im Eigentum einer Deutschen gestanden
habe, der Vertrag in Deutschland abgeschlossen und der Kaufpreis in DM vereinbart worden
sei. Auch der Makler sei Deutscher und wohne in Deutschland. Schließlich sei eine notarielle
Beurkundung (deutsche Formvorschrift) vereinbart worden. Wenn mit der Vereinbarung eine
Erwerbsverpflichtung der Beklagten habe begründet werden sollen, sei sie gemäß § 313 BGB
unwirksam. Habe hingegen der Vertrag nur eine Verpflichtung der Klägerin, das Grundstück
nicht an einen anderen als die Beklagte zu veräußern, begründen sollen, hätte der Vertrag
keiner Form bedurft, dann liege aber auch keine Vertragsverletzung seitens der Beklagten
vor, so dass eine Schadensersatzverpflichtung entfalle.

Gegen dieses ihr am 20.12.1999 zugestellte Urteil hat die Klägerin am 19.01.2000 Berufung 15
eingelegt und diese nach entsprechender Fristverlängerung am 21.03.2000 begründet.

Sie macht geltend, die Parteien hätten konkludent die Geltung niederländischen Rechts 16
vereinbart. Sie hätten bewusst einen Notar gewählt, der mit dem niederländischen Recht
vertraut ist. Ihnen sei es gerade auf eine Unterwerfung unter das niederländische Recht
angekommen. Der Zeuge Sch. habe der Beklagten erklärt, dass mit der Unterzeichnung der
Reservierungsvereinbarung nach niederländischem Recht ein wirksamer Vertrag zustande
komme. Die Beklagte habe sich einverstanden erklärt und in Kenntnis dessen die
Vertragsurkunde unterzeichnet. Entgegen der Ansicht des Landgerichts spreche die
Vereinbarung einer späteren notariellen Beurkundung nicht für eine Rechtswahl zugunsten
des deutschen Rechts. Auch in den Niederlanden sei die notarielle Beurkundung eines

Grundstückskaufvertrages nicht unüblich. Im übrigen gelte nach Art. 28 Abs. 3 EGBGB mangels ausdrücklicher oder konkludenter Rechtswahl das Recht des Belegenheitslandes, also der Niederlande. Nach niederländischem Recht sei die getroffene Vereinbarung nach Art. 1494 BW formlos wirksam.

Des weiteren behauptet sie, die an die vormaligen Mieter gezahlte Abstandssumme habe 25.000,00 DM betragen. Im Wege der Teilklage macht sie nunmehr hiervon 15.000,00 DM geltend. 17

Die Klägerin beantragt, 18

unter Abänderung des angefochtenen Urteils 19

die Beklagte zu verurteilen, an sie 20

72.000,00 DM nebst 6 % Zinsen seit dem 21

26.08.1999 zu zahlen. 22

Die Beklagte beantragt, 23

die Berufung zurückzuweisen und 24

ihr im Falle der Anordnung einer 25

Sicherheit nachzulassen, diese 26

auch durch eine selbstschuldnerische 27

Bürgschaft einer deutschen Großbank 28

oder öffentlich-rechtlichen Spar- 29

kasse zu leisten. 30

Sie meint, die Indizien sprächen für eine stillschweigende Wahl deutschen Rechts. Dass der Kaufvertrag im Sinne einer Übereignung vor einem niederländischen Notar nach niederländischem Recht habe abgeschlossen werden müssen, besage nichts über die Einordnung der streitigen Reservierungsvereinbarung. Diese weise die engeren Verbindungen zu Deutschland auf. Über das anzuwendende Recht sei mit dem Zeugen Sch. überhaupt nicht gesprochen worden. Dass unterschiedliches Recht Anwendung finden könne, sei ihr erst nach der anwaltlichen Beratung klar geworden. Im übrigen sei die Vertragsstrafenvereinbarung unklar und unvollständig. Bei zeitlich völlig unbefristeter Erwerbsverpflichtung sei der Vertrag auch nach niederländischem Recht sittenwidrig und daher unwirksam. Im Hinblick auf die EG-Richtlinie über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen dürfte es nach niederländischem Recht Vorschriften geben, die § 11 Nr. 5 und Nr. 6 AGB-Gesetz entsprächen. Hiernach sei die Vertragsstrafenklausel unwirksam. Sollte es im niederländischen Recht keine entsprechenden Verbraucherschutzvorschriften geben, greife § 12 AGB-Gesetz ein mit der Folge, dass § 11 AGB-Gesetz Anwendung finde. Ferner sei Art. 29 EGBGB anwendbar. 31

Im übrigen könne die Klägerin auch bei Wirksamkeit der Reservierungsvereinbarung hieraus keine Ansprüche herleiten, da sie - die Beklagte - nicht vertragsbrüchig geworden sei. Mit dem Zeugen Sch. sei eine Befristung bis Ende November 1997 vereinbart worden, so dass 32

sie bei unterstellter Wirksamkeit der Reservierungsvereinbarung ab 01.12.1997 frei gewesen sei. Ferner könnten - auch bei Anwendung niederländischen Rechts - die vereinbarte Pauschale und der angeblich tatsächlich entstandene Schaden nicht kumulativ geltend gemacht werden. Die Vereinbarung mit den Mietern J., gegen Zahlung einer Entschädigung frühzeitig auszuziehen, sei schon getroffen gewesen, bevor sie sich für das Haus interessiert habe. Im übrigen bestreitet sie die behauptete Zahlung an die Mieter sowie die Zahlung von nur 240.000,00 DM durch die späteren Erwerber des Hauses.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze nebst den überreichten Urkunden Bezug genommen. 33

Der Senat hat den Zeugen Sch. dazu vernommen, was anlässlich der Reservierungsvereinbarung vom 21./22.08.1997 zur Frage der Wirksamkeit eines Vertrages mit der Beklagten besprochen worden ist. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 15.08.2000 (Bl. 151 ff. d.A.) Bezug genommen. 34

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 35

Die in formeller Hinsicht nicht zu beanstandende Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg. 36

Das Landgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen; denn die Reservierungsvereinbarung vom 21./22.08.1997 ist mangels notarieller Beurkundung gemäss § 313 BGB nichtig, § 125 BGB. Auf den Vertrag findet deutsches Recht Anwendung. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme geht der Senat davon aus, dass die Parteien weder ausdrücklich noch konkludent die Anwendung niederländischen Rechts vereinbart haben. Dem- gegenüber sprechen die Umstände für eine stillschweigende Wahl des deutschen Rechts. 37

Der Zeuge Sch. hat bekundet, die Beklagte habe sich nach Prüfung des Angebots vor Ort entschlossen, das Haus zu kaufen. Da auf absehbare Zeit noch nicht klar gewesen sei, wann das Haus mieterfrei sein werde, sei die Reservierungsvereinbarung geschlossen worden, die er nach Gesprächen mit beiden Parteien formuliert habe. Er habe den Passus mit dem notariellen Vertrag aufgenommen, da nach seiner Meinung in den Niederlanden ein Vertrag über den Hauskauf vor dem Notar Pflicht sei. Der Übergang des Grundstücks und die Abwicklung über das Katasteramt könne seines Wissens nicht von einem Immobilienmakler, sondern nur von einem Notar gemacht werden. Er wisse nicht, ob er anlässlich der Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung mit der Beklagten über deren Wirksamkeit gesprochen habe. Jedenfalls sie dies gegen Ende November 1997 der Fall gewesen, als die Beklagte ihn darauf angesprochen habe, dass nach Auskunft eines Rechtsanwalts die Reservierungsvereinbarung keine Wirkung habe. Er - der Zeuge - habe erwidert, dass seines Wissens die Rechtslage in den Niederlanden und in Deutschland unterschiedlich sei. Er wisse nicht, ob im Zusammenhang mit der Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung über die Maßgeblichkeit von niederländischem oder deutschem Recht gesprochen worden sei. Er könne auch keine Auskunft darüber geben, ob darüber gesprochen worden sei, dass die Reservierungsvereinbarung bindend sei. Beide Parteien seien sich jedenfalls bewusst gewesen, dass ein Haus gekauft bzw. verkauft werden sollte. Er könne auch nichts dazu sagen, ob nach seinem Eindruck die Parteien von der Anwendung niederländischen oder deutschen Rechts ausgegangen seien. Die konkrete Frage, ob er erwähnt habe, dass niederländisches Recht auf die Vereinbarung Anwendung finde, hat der Zeuge verneint. 38

Hiernach steht nicht fest, dass die Parteien die Anwendung niederländischen Rechts vereinbart hätten. Der Zeuge Sch. hat die Behauptung der Klägerin, er habe als ihr Vertreter 39

bei den Vertragsverhandlungen darauf hingewiesen, dass mit der Unterzeichnung der Reservierungsvereinbarung nach niederländischem Recht ein wirksamer Vertrag zustande komme, nicht bestätigt. Seiner Aussage lässt sich nicht entnehmen, dass sich die Parteien anlässlich der Vertragsverhandlungen überhaupt mit der Frage des anzuwendenden Rechts und der Verbindlichkeit der Reservierungsvereinbarung befasst hätten. Eine Wahl des niederländischen Rechts kann hiernach nicht festgestellt werden.

Zugunsten der Klägerin streitet auch nicht die Vermutung des Art. 28 Abs. 3 EGBGB, wonach ein Vertrag über ein Grundstück die engsten Verbindungen zu dem Staat aufweist, in dem das Grundstück belegen ist. Allerdings kann die vor der im Jahre 1986 erfolgten Neufassung des Gesetzes ergangene Rechtsprechung, wonach regelmäßig eine stillschweigende Wahl inländischen Rechts anzunehmen war, wenn Inländer im Inland Verträge über ausländische Grundstücke schlossen (vgl. BGHZ 53, 189 ff. (191)), nicht ohne weiteres übernommen werden. Jedoch führt Art. 28 Abs. 5 EGBGB, wonach die Vermutung des Abs. 3 nicht gilt, wenn sich aus der Gesamtheit der Umstände ergibt, dass der Vertrag engere Verbindungen mit einem anderen Staat aufweist, häufig zum selben Ergebnis (vgl. Staudinger-Magnus, BGB, 12. Aufl., Art. 28 EGBGB, Rdnr. 105 f., 130; Palandt-Heldrich, BGB, 59. Aufl., Art. 28 EGBGB, Rdnr. 5; Münchener Komm.-Martiny, BGB, 3. Aufl., Art. 28 EGBGB Rdnr. 56, 90 ff., 118). So hat das OLG Frankfurt (RIW 95, 1033) für den schuldrechtlichen Vertrag über den Erwerb eines Miteigentumsanteils an einer spanischen Eigentumswohnung im Time-Sharing-Modell deutsches Recht angenommen, obwohl der Vertrag in Spanien unterzeichnet wurde. Als Anknüpfungspunkte hat es ausreichen lassen, dass der Vertrag zwischen deutschen Vertragspartnern mit Sitz bzw. ständigem Wohnsitz in Deutschland geschlossen wurde, der Preis in DM ausgehandelt und auf das Konto einer Bank in Deutschland gezahlt werden sollte. Auch das OLG München (NJW RR 89, 663 (665)) ist von einer stillschweigenden Wahl des deutschen Rechts in einem Fall ausgegangen, in dem beide Parteien deutsche Staatsangehörige waren, die ihren ständigen Wohnsitz in der Bundesrepublik hatten, der Vertrag in Deutschland abgeschlossen wurde und das in Spanien gelegene Objekt im Eigentum der deutschen Beklagten stand. Ferner hat das OLG Nürnberg (NJW-RR 97, 1484 f.) für die schuldrechtliche Seite einer "Verkaufsvereinbarung" über ein italienisches Grundstück die stillschweigende Vereinbarung Deutschen Rechts im Hinblick darauf angenommen, dass alle Vertragsbeteiligten deutsche mit Wohnsitz in der Bundesrepublik waren, der Vertrag in deutscher Sprache verfasst und in Deutschland geschlossen wurde, sowie der Kaufpreis in DM vereinbart wurde und unbeeinflusst von dem in Italien notariell zu beurkundenden Kaufpreis bleiben sollte.

Der vorliegende Fall ist hiermit vergleichbar. Die Parteien sind deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz in Deutschland. Die Reservierungsvereinbarung wurde in Deutschland unter Einschaltung eines deutschen Maklers in deutscher Sprache geschlossen, der Kaufpreis wurde in DM vereinbart. Die vorgesehene Einschaltung eines niederländischen Notars sollte, wie der Zeuge Sch. bestätigt hat, nur im Hinblick auf die sachenrechtliche Seite des Grundstücksgeschäfts, nämlich den Eigentumsübergang und die katastermäßige Abwicklung, erfolgen. Die Vermutung des Art. 28 Abs. 3 EGBGB ist somit widerlegt.

Da nach alledem deutsches Recht Anwendung findet, ist der Vertrag mangels notarieller Beurkundung gem. § 313 BGB, der auch für Erwerbsverpflichtungen bezüglich ausländischer Grundstücke gilt, unwirksam (BGHZ 103, 235 ff. (241); OLG Frankfurt, RIW 95, 1033).

Die Klägerin kann die Klage auch nicht auf Ansprüche aus culpa in contrahendo stützen. Solche kommen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn die Nichtigkeit des Vertrages auf einem Wirksamkeitshindernis beruht, das aus der Sphäre des Schädigers stammt. Handelt es

sich dagegen um ein allgemeines Wirksamkeitshindernis, das nicht dem Verantwortungsbereich einer Partei zugeordnet werden kann, so besteht grundsätzlich kein Anspruch (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, 59. Aufl., § 276 Rdnr. 77; Münchener Kommentar-Förschler, BGB, 3. Aufl., § 125 Rdnr. 44 ff.; BGHZ 116, 251 (257 f); OLG Frankfurt NJW-RR 97, 170 (172); OLG Hamm NJW RR 94, 243 (245)). So liegt der Fall hier. Die Nichteinhaltung der Schriftform kann der Beklagten nicht zugerechnet werden.

Nach alledem war die Berufung der Klägerin mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen. 44

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 Satz 1, 108 Abs. 1 ZPO. 45

Streitwert für das Berufungsverfahren und Beschwer der Klägerin: 72.000,00 DM. 46