
Datum: 15.11.2002
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 19. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 19 U 74/02
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2002:1115.19U74.02.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 21 O 426/01

Tenor:

Unter Zurückweisung der Berufung wird der Tenor des am 25.02.2002 verkündeten Urteils des Landgerichts Köln - 21 O 426/01 - zur Klarstellung wie folgt neu gefaßt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger das im Grundbuch des Amtsgerichts W. in Blatt ### (Flur ..., Flurstück ...) eingetragene Grundstück zu einem Kaufpreis von EUR 122,71/qm und ohne Übernahme einer Bebauungsverpflichtung durch den Kläger zu nachfolgenden weitere Vertragsbedingungen zu verkaufen:

1 a)

Der Kaufpreis ist binnen vier Wochen zur Zahlung fällig, nachdem

aa) die zu diesem Vertrag und seiner Durchführung

etwa erforderlichen privaten und behördlichen Genehmigungen dem Notar vorliegen,

bb) für den Käufer zur Sicherung seines Anspruches

auf Eigentumsumschreibung eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen oder deren Eintragung namens des Käufers beantragt ist und der Notar durch Einsicht in das Grundbuch und die

Grundakten keine Hindernisse festgestellt hat, die der Eintragung der Vormerkung entgegenstehen, und ihm auch sonst keine derartigen Hindernisse bekannt geworden sind,

cc) dem Notar alle Unterlagen auflagenfrei und gegen Zahlung aus dem Kaufpreis zur Verfügung stehen, die zur Freistellung des Kaufgrundbesitzes von nicht übernommenen, mit Rang vor der Vormerkung eingetragenen Belastungen und Beschränkungen erforderlich sind, und

dd) der Notar den Vertragsbeteiligten das Vorliegen dieser Voraussetzungen schriftlich mitgeteilt hat.

Sind deutsche Kreditinstitute oder Bausparkassen Gläubiger von Belastungen des Kaufgrundbesitzes, so genügt anstelle der zu Ziffer (c) genannten Lösungsunterlagen eine schriftliche Erklärung, in der der Gläubiger sich dem Käufer und etwaigen Gläubigern nachrangiger Belastungen gegenüber verpflichtet, den Kaufgrundbesitz aus der Haftung freizugeben, sobald er im Kataster fortgeschrieben worden ist, und diesen vorher nicht aus seinem Recht in Anspruch zu nehmen.

Wenn und soweit zur Beseitigung etwaiger vom Käufer nicht übernommener Belastungen Zahlungen an die Gläubiger erforderlich sind, ist der Kaufpreis jedoch nicht an den Verkäufer, sondern unmittelbar an die Gläubiger zu entrichten. Die Höhe dieser Zahlungen richtet sich nur nach den von den Gläubigern gemachten Auflagen, deren Berechtigung der Käufer nicht nachzuprüfen braucht. Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen für die Lastenfreistellung für beide Vertragsteile entgegenzunehmen und zu verwenden.

1b)

Der Kaufpreis im übrigen ist bei Fälligkeit unmittelbar an den Verkäufer zu zahlen auf das Konto-Nr. xxx bei der Sparkasse R. - H. (BLZ ...), lautend auf den Verkäufer.

Der Verkäufer tritt dem Käufer sämtliche Rechte und Ansprüche hinsichtlich der zu beseitigenden Belastungen, insbesondere Eigentümerrechte bezüglich Grundpfandrechten (wie Eigentümergrundschulden oder Ansprüche auf Abtretung, Verzicht oder Aufhebung) mit Wirkung vom Zeitpunkt des Eigentumswechsels ab. Die Eintragung der Abtretung in das Grundbuch wird bewilligt.

2. Besitzübergang - Mietverhältnisse

a)

Der Besitz, die Nutzungen und sonstige Vorteile des Kaufgrundbesitzes sowie dessen Lasten, die Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr gehen mit dem Tage auf den Käufer über, der auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises (ohne etwaige Zinsen) folgt.

b)

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

3. Gewährleistung und sonstige Bedingungen

a)

Der Verkäufer leistet keine Gewähr für erkennbare oder verborgene Sachmängel. Eine bestimmte Größe oder Beschaffenheit, insbesondere eine bestimmte Ertragsfähigkeit oder Verwendbarkeit des Grundbesitzes sichert er nicht zu. Er versichert, daß ihm verborgene Sachmängel nicht bekannt sind.

b)

Der Verkäufer ist verpflichtet dem Käufer den Grundbesitz frei von allen im Grundbuch eingetragenen und nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu verschaffen, soweit sie vom Käufer nicht ausdrücklich übernommen werden. Er haftet auch für die Freiheit des Grundbesitzes von nicht eingetragenen Zinsen, öffentlichen Abgaben und anderen öffentlichen Lasten, die zur Eintragung in das Grundbuch nicht geeignet sind. Die Gewährleistung erstreckt sich nicht auf gesetzliche Vorkaufsrechte sowie außerhalb des Grundbuches bestehende Dienstbarkeiten und Baulasten. Dem Verkäufer sind solche Belastungen nicht bekannt.

c)

Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz, die bis zum heutigen Tag durch Zustellung eines Bescheides geltend gemacht worden sind, fallen dem Verkäufer, später geltend gemacht dem Käufer zur Last. Dies gilt entsprechend für sonstige einmalige Anliegerkosten, die von Versorgungsträgern geltend gemacht worden sind oder werden.

d)

Der Käufer duldet den Fortbestand eines etwa seit dem 3.8.1999 in Abteilung II eingetragenen Vermerkes über die Lage des Grundstücks im Gebiet der Entwicklungsmaßnahme.

4. Kosten und Steuern

Die Kosten, die durch diese Urkunde und ihren Vollzug entstehen, trägt der Käufer. Dazu gehören auch die Kosten für Genehmigungen. Jedoch fallen die Kosten der auf der Verkäuferseite erforderlich werdenden Genehmigungen und Bestätigungen sowie die Kosten der Beseitigung von Belastungen und Beschränkungen dem Verkäufer zur Last.

Die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

Die Kosten der Vermessung und Fortschreibung des Kaufgrundbesitzes trägt der Käufer.

5. Grundbucheintragungen

a)

Beide Vertragsteile bewilligen und der Käufer beantragt,

aa) zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für den Käufer eine Vormerkung als Belastung des verkauften Grundbesitzes in das Grundbuch einzutragen,

bb) diese Vormerkungen bei der Eintragung des Eigentumswechsels wieder zu löschen, sofern mit Rang nach den Vormerkungen keine Eintragungen vorhanden oder beantragt sind außer solchen, die der Käufer beantragt hat oder die in diesem Vertrag vorgesehen sind.

b)

Alle Vertragsteile bewilligen und beantragen ferner, alle jetzt oder bei Eintragung des Eigentumswechsels des verkauften Grundbesitzes für Dritte oder sie selbst eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu löschen, auch soweit sie noch weiteren Grundbesitz betreffen, oder nach Maßgabe der Bewilligungen der Berechtigten Pfandfreigaben oder Rangänderungen bei diesen Rechten einzutragen.

c)

Der Notar ist berechtigt, die in dieser Urkunde erteilten Grundbucheintragungen dem Grundbuchamt getrennt zur Erledigung einzureichen, sie einzuschränken oder ganz oder teilweise zurückzuziehen. Auch im übrigen wird der Notar bevollmächtigt, alle zum Vollzug dieses Vertrags erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und ferner die Löschung der für den Käufer in das Grundbuch einzutragenden Vormerkung zu bewilligen und zu beantragen.

6. Genehmigungen

Alle zur Wirksamkeit des Vertrages und seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen einer Behörde und Zustimmungen eines Beteiligten oder Dritten sollen vom Notar erwirkt und mit ihrem Eingang bei ihm unmittelbar wirksam werden. Das gilt auch für die Erklärung, daß eine behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt.

Entscheidungen, durch die eine Genehmigung versagt oder nur unter einer Bedingung oder Auflage erteilt wird, sind den Beteiligten zuzustellen und dem Notar abschriftlich mitzuteilen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits in beiden Instanzen zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Zwangsvollstreckung wegen der Kosten durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 110 % des gegen sie vollstreckbaren Betrages abwenden, falls nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in der selben Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Beklagte ist Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der Stadt R. für die Entwicklungsmaßnahme Nordstadt II in R.. Dieser Entwicklungsmaßnahme liegt die Entwicklungssatzung vom 31.03.1992 - genehmigt am 27.10.1993 - sowie der Bebauungsplan Nr. xx der Stadt R. zugrunde. Dem Kläger gehörten und gehören im Bereich des Entwicklungsgebietes und des Bebauungsplanes verschiedene Grundstücke.

1

2

3

- Mit notariellem Vertrag vom 3.8.1999 hat der Kläger der Stadt R. und der Beklagten mehrere Grundstücke verkauft. Diese haben dem Kläger im Gegenzug u.a. ein Ankaufsrecht für ein von ihnen noch zu erwerbendes Teilgrundstück eingeräumt. Sollte der Erwerb dieses Teilgrundstückes durch die Beklagte gelingen, so sieht der Vertrag vor, daß der Kläger binnen einen Monats, nachdem ihm dieser Erwerb mitgeteilt wurde, schriftlich gegenüber der Beklagten seine Kaufabsicht erklären kann. Für diesen Fall sieht der Notarvertrag in Ziffer 11. vor, daß die Parteien einen Kaufvertrag über dieses Grundstück nach den Bestimmungen des Notarvertrages abschließen müssen. Wegen der näheren Einzelheiten des Notarvertrages vom 3.8.1999 wird auf die vorgelegten Kopien (GA 7 - 23) Bezug genommen. 4
- In der Folgezeit gelang es der Beklagten, dieses Teilgrundstück vom Eigentümer P. zu erwerben, wovon sie den Kläger mit Schreiben vom 25.08.2000 unterrichtete. Der Kläger erklärte seine Kaufabsicht mit Schreiben vom 18.09.2000. 5
- Das von der Beklagtem erworbene Teilgrundstück ist zwischenzeitlich vermessen und als Flurstück ... eingetragen worden. Die Beklagte hat dieses Grundstück nicht an den Kläger, der bereits Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (Flurstücke xx1 und xx2) ist, verkauft, sondern den Abschluß eines Kaufvertrages davon abhängig gemacht, daß der Kläger sich verpflichtet, auf den dann arrondierten drei Grundstücken eine weitere Bebauung durchzuführen. Der Kläger hat die Übernahme einer Bebauungsverpflichtung abgelehnt. 6
- Der Kläger hat behauptet, der Beklagten sei bereits bei Abschluß des notariellen Vertrages vom 3.8.1999 bekannt gewesen, daß er das Grundstück als Garten nutzen wolle. Weder dem notariellen Vertrag noch dem als Anlage zu diesem Vertrag genommenen Schreiben der Stadt R. vom 15.06.1999 (GA 22 f.) sei die Vereinbarung über die Übernahme einer Bebauungsverpflichtung zu entnehmen. Ebenso wenig folge aus dem Bebauungsplan oder der Entwicklungssatzung der Stadt R. eine Bebauungsverpflichtung auf den drei Grundstücken. 7
- Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, sie müsse das Grundstück an den Kläger nur verkaufen, wenn dieser die verlangte Bebauungsverpflichtung übernehme. Selbst wenn sie zivilrechtlich mit dem Kläger einen Kaufvertrag ohne Bebauungsverpflichtung abschließen müsse, sei sie bzw. die Stadt R. gem. § 166 III BauGB berechtigt, das Grundstück zurückzuerwerben oder eine Enteignung durchzuführen. 8
- Das Landgericht hat die Beklagte am 25.02.2002 verurteilt, das Grundstück an den Kläger zu einem Preis von EUR 122,71 pro qm entsprechend den Bedingungen des Ankaufsrechtes in Ziffer 11 des notariellen Kaufvertrages vom 3.8.1999 zu verkaufen. Das Landgericht ist davon ausgegangen, der Kläger habe sein Ankaufsrecht wirksam ausgeübt und befunden, daß die Beklagte zum Abschluß eines Kaufvertrages entsprechend Ziffer 11 des notariellen Kaufvertrages verpflichtet sei. 9
- Gegen dieses Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung. Beide Parteien wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. 10
- Die Beklagte rügt, daß das Landgericht sie zwar im Tenor seines Urteiles verurteilt habe, das Grundstück an den Kläger entsprechend den Bedingungen des Ankaufsrechtes in Ziffer 11 des notariellen Vertrages vom 3.8.1999 zu verkaufen, jedoch offengelassen habe, welchen genauen Inhalt der abzuschließende Kaufvertrag haben müsse, insbesondere ob der Kläger eine Bebauungsverpflichtung zu übernehmen habe oder nicht. 11

Sie bringt nunmehr vor, für den Kaufpreis sei nicht der Wert des Grundstücks im August 2000 sondern der aktuelle Grundstückswert zugrunde zu legen, der 141,-- EUR pro qm betrage.	
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	13
II.	14
Die zulässige Berufung der Beklagten ist nicht begründet.	15
Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Abschluß eines Kaufvertrages über das im Grundbuch des Amtsgerichts W. in Blatt #### (Flur .., Flurstück ...) eingetragene Grundstück zu einem Kaufpreis von EUR 122,71/qm ohne Übernahme einer Bebauungsverpflichtung seinerseits.	16
a)	17
Der Kläger hat sein Ankaufsrecht wirksam in der im notariellen Vertrag vom 3.8.1999 vorgesehenes Form und Frist ausgeübt, nämlich schriftlich gegenüber der Beklagten binnen einen Monats nach Erhalt der Mitteilung über den erfolgten Erwerb dieses Grundstückes durch die Beklagte. Für diesen Fall sieht der Notarvertrag in Ziffer 11. vor, daß die Parteien einen Kaufvertrag über dieses Grundstück nach den Bestimmungen des Notarvertrages abschließen müssen.	18
Mithin haben die Parteien zwar - anders als in der vom Landgericht zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofes (NJW-RR 1996, 1167) - noch keinen bedingten Kaufvertrag über ein Grundstück geschlossen, sondern lediglich einen Vorvertrag, der die Beklagte bei Eintritt bestimmter Bedingungen zum Verkauf des Grundstückes an den Kläger verpflichtete. Aber auch bei einem Vorvertrag bedarf die Ausübung des vertraglich vorgesehenen Ankaufsrechtes selbst nicht der notariellen Form. Denn § 313 BGB a.F. soll den Beteiligten Schutz vor unüberlegten Grundstücksgeschäften und sachkundige Beratung durch die Urkundsperson gewährleisten, sowie allgemein für Klarheit und Sicherheit im Rechtsverkehr sorgen (s. BGH NJW-RR 1996, 1167). Durch die notarielle Beurkundung des Vorvertrages ist diesem Anliegen hinreichend Rechnung getragen. Die Ausübung des in einem notariellen Vorvertrag vorgesehenen Ankaufsrecht ist vergleichbar mit der Ausübung eines Vorkaufs- oder Wiederkaufrechtes, die gem. §§ 505 I 2, 497 I 2 BGB a.F. auch keiner Form bedürfen.	19
Dessen unbeachtet käme vorliegend eine Beurkundungspflicht nur im Hinblick auf die Erwerbsverpflichtung des Klägers in Betracht, und die Beklagte kann sich jedenfalls auf einen etwaigen aus einer Erwerbsverpflichtung des Klägers herzuleitenden Formmangel nach Treu und Glauben nicht berufen, weil der Formzwang insoweit nicht ihrem Schutz dient (s. BGH NJW-RR 1994, 317, 318). Auf Seiten der Beklagten dürfte eine Formbedürftigkeit ohnehin ausscheiden. Gem. § 313 BGB a.F. ist nur die vertragliche Verpflichtung zur Grundstücksübertragung formbedürftig. Bei einem auf die Beschaffung eines Grundstücks von einem Dritten gerichteten Auftrag, bei dem der Beauftragte im eigenen Namen, aber letztlich für Rechnung des Auftraggebers handeln soll (Treuhand), löst die Verpflichtung zur Weiterübereignung des Grundstücks keine Beurkundungspflicht nach § 313 S. 1 BGB a.F. aus, da die Übereignungspflicht des Beauftragten sich hier nicht unmittelbar aus der Vereinbarung, sondern aus § 667 BGB a.F. ergibt (s. BGH a.a.O. m.w.N.).	20
Das Landgericht hat mithin zu Recht entschieden, daß die Beklagte zum Abschluß eines Kaufvertrages gem. Ziffer 11 des notariellen Vertrages vom 03.08.1999 verpflichtet ist. Die	21

Beklagte beanstandet zu Recht, daß das Landgericht offengelassen habe, ob der Kläger hiernach verpflichtet ist, das Grundstück nach Erwerb zu bebauen. Dies aber ist nach dem Inhalt des Vorvertrages eindeutig nicht der Fall und deshalb klarzustellen.

b) 22

Gem. § 11 des Vorvertrages ist der Kläger bei Erwerb des Grundstücks nicht zu dessen Bebauung verpflichtet. 23

Entgegen der Auffassung der Beklagten enthält der notarielle Vorvertrag vom 3.8.1999 nämlich keine Regelung, daß der von den Parteien abzuschließende Kaufvertrag eine Bebauungspflicht des Klägers beinhalten müsse. Eine solche kann auch nicht dem pauschalen Verweis in Ziffer 11 e) des Notarvertrages auf das Schreiben der Stadt R. vom 15.06.1999 entnommen werden. Denn auch dieses Schreiben (GA 22f.) enthält keine Bestimmung über eine Bebauungsverpflichtung des Klägers. Wenn eine solche Verpflichtung, wie die Beklagte meint, tatsächlich bei Abschluß des Vorvertrages gewollt gewesen wäre, hätten die Parteien dies auch in diesen Vorvertrag ausdrücklich regeln müssen und geregelt. Dies ist umso eindeutiger, als es sich um einen notariell beurkundeten Vertrag handelt. 24

Selbst wenn städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der Stadt R. eine weitere Bebauung der Grundstücke (Flurstücke xx3 und xx4) des Klägers und des an diesen noch zu veräußernden Grundstückes Flurstück ... vorsehen, begründet dies, auch bei Kenntnis des Klägers hiervon vor Abschluß des Notarvertrages keine vertragliche Bauverpflichtung. Eine solche bestünde nur, wenn die Parteien eine verbindliche Einigung über die vom Kläger vorzunehmenden Baumaßnahmen erzielt hätten. Eine Verpflichtung des Klägers eine Baumaßnahme (welche?) durchzuführen, ist aber auch dem Schreiben der Stadt R. vom 15.06.1999 nicht zu entnehmen. 25

c) 26

Für die Höhe des Kaufpreises ist - entgegen der Auffassung der Beklagten - nicht der aktuelle Verkehrswert des unbebauten Grundstückes zugrunde zu legen. Gem. Ziffer 11 c) des notariellen Vertrages (GA 19) soll der Kaufpreis dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Mitteilung über den Ankauf des Grundstückes durch die Beklagte entsprechen. Über den erfolgten Ankauf des Grundstückes hat die Beklagte den Kläger mit Schreiben vom 25.08.2000 unterrichtet. Zu diesem Zeitpunkt betrug der qm-Preis für das Grundstück unstreitig 122,71 EUR. 27

d) 28

Die Beklagte kann sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, der Kläger müsse das Grundstück ohnehin an die Stadt R. herausgeben, da diese nach § 169 III BauGB gehalten sei, das Grundstück zu erwerben oder eine Enteignung durchzusetzen. Ein etwaiger späterer Erwerb des Grundstückes durch die Stadt oder die bloße Möglichkeit einer künftigen Enteignung steht dem fälligen Anspruch des Klägers gegen die Beklagte nicht entgegen. 29

e) 30

Allerdings bedarf der Tenor des landgerichtlichen Urteils der Klarstellung. Denn vollstreckungsfähig ist ein Urteil nur, wenn der durch die Zwangsvollstreckung zu erreichende Erfolg allein aus dem Titel erkennbar ist (s. u.a. OLG Hamm MDR 1983, 849 m.w.N.; Zöller-Stöber, 23. Aufl., § 704 ZPO, Rn. 4 m.w.N.). Die bloße Bezugnahme auf eine nicht zum 31

Urteilsbestandteil erhobene Urkunde verleiht dem Titel keinen vollstreckungsfähigen Inhalt (Zöller, a.a.O, Rn. 5 m.w.N.). Deshalb waren die nach Ziffer 11 des Notarvertrages für den abzuschließenden Kaufvertrag eindeutig vorgesehenen Vertragsbestimmungen in den Tenor mitaufzunehmen. Insoweit einzelne vorgesehene Vertragsbestimmungen beispielsweise durch Zeitablauf obsolet geworden oder ergänzende Bestimmungen sachdienlich sein sollten, bleibt es den Parteien unbenommen, einzelne Vertragsbestimmungen **einvernehmlich** in dem noch abzuschließenden Kaufvertrag abzuändern.

III. 32

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97 Abs. 1, 91 Abs. 1 ZPO. 33

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO n.F. 34

Die Voraussetzungen des § 543 II ZPO zur Zulassung der Revision sind nicht gegeben; die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichtes. 35

Streitwert für das Berufungsverfahren: EUR 29.818,53. 36