



Beurkundungsbedürftigkeit eines Bauvertrages bei Abschluss des Bauvertrages vor Grundstückskaufvertrag und fehlender Personenidentität

06.12.2010

Leitsatz

1. Ein Bauvertrag ist gemäß § 311 b Abs. 1 Satz 1 BGB beurkundungsbedürftig, wenn er mit einem Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks eine rechtliche Einheit bildet. Eine solche besteht, wenn die Vertragsparteien den Willen haben, beide Verträge in der Weise miteinander zu verknüpfen, dass sie miteinander stehen und fallen sollen. Sind die Verträge nicht wechselseitig voneinander abhängig, ist der Bauvertrag nur dann beurkundungspflichtig, wenn das Grundstücksgeschäft von ihm abhängt (im Anschluss an BGH, Urteil vom 13. Juni 2002 – VII ZR 321/00, BauR 2002, 1541)
2. Ein Bauvertrag kann auch dann beurkundungsbedürftig sein, wenn er vor einem Grundstückskaufvertrag geschlossen wird und die Parteien des Bauvertrages nicht identisch sind mit den Parteien des bevorstehenden Grundstückskaufvertrages. In diesem Fall ist ein Bauvertrag beurkundungsbedürftig, wenn die Parteien des Bauvertrages übereinstimmend davon ausgehen, dass der Grundstückserwerb nach dem Willen der Parteien des Kaufvertrages von dem Bauvertrag abhängt

Sachverhalt

Die Klägerin, eine Bauunternehmerin, schloss mit den Beklagten einen schriftlichen Bauvertrag über die Errichtung eines Hauses auf einem Grundstück, welches zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht im Eigentum der Beklagten stand. Der Bauvertrag enthielt ein kostenfreies Rücktrittsrecht der Beklagten für den Fall, dass diese das Baugrundstück nicht erwerben sollten. Nachdem sich die Kaufabsicht der Beklagten zerschlagen hatte, übten diese das Rücktrittsrecht aus. Die Klägerin war der Auffassung, dass die Voraussetzungen für das vertragliche Rücktrittsrecht nicht vorgelegen haben und verlangte von den Beklagten als Vergütung den Werklohn abzüglich ersparter Aufwendungen.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat die Entscheidung der Vorinstanz, die den Bauvertrag im zu entscheidenden Fall noch für nicht formbedürftig nach § 311 b Abs. 1 BGB hielt, aufgehoben und zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen.

Im Kern hatte der Bundesgerichtshof die Frage der Beurkundungsbedürftigkeit eines Bauvertrages zu entscheiden, der zeitlich vor dem Grundstückskaufvertrag geschlossen worden war, keine Pflicht zum Grundstückserwerb enthielt und dessen Parteien zudem nicht identisch waren. Hierzu stellt der Bundesgerichtshof folgende Leitlinien auf:

Der Bauvertrag sei an sich formfrei wirksam. Er könne aber – selbst dann, wenn er vor einem Grundstückskaufvertrag geschlossen wird – ausnahmsweise der Beurkundung bedürfen, um Wirksamkeit zu



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

erlangen. Maßgeblich für die Formbedürftigkeit sei nicht der tatsächliche Wille der Parteien des Grundstückskaufvertrages, der in dieser Fallkonstellation ohnehin noch nicht feststellbar sei. Entscheidend sei vielmehr, ob nach dem Willen der Parteien des Bauvertrages der für die Bebauung notwendige Grundstückserwerb von dem Bauvertrag in der Weise abhängen soll, dass beide Verträge miteinander stehen und fallen. Gehen die Vertragsparteien des Bauvertrages – was die Regel sein dürfte – gemeinsam davon aus, dass der Grundstückserwerb nach dem Willen der Parteien des Kaufvertrages von dem Bauvertrag abhängt, so sei auch der Bauvertrag gemäß § 311 b Abs. 1 BGB formbedürftig. Denn maßgeblich für die Beurkundungspflicht des Bauvertrages sei die Abhängigkeit des Grundstückskaufvertrages von einer etwaigen anderen Abrede, hier dem Bauvertrag. Ein entsprechender Wille, die beiden Verträge zu einer rechtlichen Einheit im Sinne eines „gemeinsamen stehen und fallen“ zu verknüpfen, komme nach Auffassung des Bundesgerichtshofs insbesondere dann in Betracht, wenn entweder die Parteien der beiden Verträge identisch sind oder aber bei fehlender Identität der Vertragsparteien der Bauunternehmer maßgeblichen Einfluss auf die Durchführung des Kaufvertrages hat. Im letztgenannten Fall werde der Einfluss häufig dadurch im Bauvertrag manifestiert, dass die Bebauung auf einem bestimmten Grundstück erfolgen soll.

Praxishinweis

Der Bundesgerichtshof hat seine Leitlinien zur Formbedürftigkeit von Bauverträgen im Zusammenhang mit Grundstückskaufverträgen weiter präzisiert.

Formbedürftigkeit sind danach auch

- Bauverträge über die Bebauung noch zu erwerbenden Baulandes, wenn die Parteien des Bau- und Grundstückskaufvertrages identisch sind,
- und bei fehlender Identität der Vertragsparteien auch solche Bauverträge, bei denen die Bebauung eines bestimmten (noch zu erwerbenden) Grundstücks Vertragsgegenstand ist.

In diesen Fällen sei regelmäßig ein entsprechender Verknüpfungswille anzunehmen. Die Nichtbeachtung der Form hat die Unwirksamkeit des Bau- und Grundstücksvertrages zur Folge.