



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

OLG Naumburg v. 20.01.2011 - 1 U 84/10, NJW-RR 2011, 743 f.

## Keine notarielle Beurkundungspflicht für den Hausbauvertrag ohne Grundstück

27.11.2013

### Leitsatz

Wird in einem Hausbauvertrag weder auf ein konkretes Grundstück Bezug genommen noch haben die Parteien die Bebauung eines Grundstücks konkret zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geplant und gehen Informationen über mögliche Grundstücke nicht über eine unverbindliche Serviceleistung hinaus, so fehlt es an einer Verknüpfung zwischen Grundstückserwerb und Hausbauvertrag i.S.d. § 311b I BGB.

### Sachverhalt

Die Beklagten und die Klägerin schlossen einen Hausbauvertrag über die Errichtung eines Fertighauses zu einem Gesamtpreis von 113.500 Euro. Die Parteien vereinbarten unter anderem, dass der Hausvertrag unabhängig von zur Grundstücksbeschaffung dienenden Verträgen gelten solle und zwischen der Hausbeschaffung und dem Hausbauvertrag kein rechtlicher Zusammenhang bestehen solle. Außerdem vereinbarten die Parteien, dass falls der Besteller zu Unrecht die Erfüllung des Hausvertrages verweigert oder ohne wichtigen Grund kündigt, der Hersteller nach eigener Wahl Ansprüche in Höhe von pauschal 10 % des Hauspreises geltend machen oder konkret abrechnen kann. Die Klägerin bot weiterhin den Service an, dass Mitarbeiter den Beklagten verschiedene Grundstücke aufzeigen würden. Zur Durchführung des Vertrages kam es nicht. Nach einem Jahr kündigten die Beklagten den Vertrag mit der Begründung, dass es für ihr zu bauendes Haus kein geeignetes Grundstück gebe.

Mit der Klage versucht die Klägerin die im Vertrag vereinbarte Pauschale des Kaufpreises i.H.v. 10 % des Kaufpreises durchzusetzen.

### Entscheidung

Das Oberlandesgericht gab den Klägern Recht. Das Gericht orientierte sich damit an der Rechtsprechung des BGH. Ein Verknüpfungswille zwischen Hausbauvertrag und Grundstücksvertrag, welcher für die Anwendung von § 311 b I BGB erforderlich ist, kann nicht festgestellt werden. Für das OLG ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Abhängigkeit zwischen den beiden Verträgen. Der BGH sieht es als einen starken Beweis an, sobald in einem Vertrag auf ein konkretes Grundstück Bezug genommen wird. Dies ist hier aber nicht der Fall. Nach Meinung des Gerichts reicht es aus, wenn der Verknüpfungswille in einem Hausvertrag vorhanden ist, welcher den Willen aller Beteiligten einbezieht. Dieser Wille ist aber nicht schon allein dadurch anzunehmen, weil der Auftraggeber für die Durchführung des Bauvertrages ein Grundstück benötigt. Eine Verknüpfung kann dann angenommen werden, wenn der Bauunternehmer maßgeblichen Einfluss auf die Durchführung des Kaufvertrages hat. Das erfolgt meistens dann, wenn der Bau auf einem bestimmten Grundstück stattfinden soll. Die Klägerin bietet jedoch nur ihre Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Haus an und bietet dadurch in keiner Weise an, dass der Hausvertrag und der Grundstückskauf in einem Zusammenhang stehen. Hierbei handelt es sich nur um ein Serviceangebot. Die Klägerin hat es in keiner Weise übernommen, konkret



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

nach einem konkreten Grundstück zu suchen; sie gab nur Hinweise, da sie auch an der Durchführung des Vertrages interessiert war.

## Praxishinweis

Für die Annahme einer Abhängigkeit zwischen Grundstückskaufvertrag und Hausbauvertrag bedarf es besonderer Umstände, die auf diesen Schluss hinweisen. Sollte dies nicht der Fall sein, fehlt es an einer Verknüpfung beider Verträge miteinander und der Hausvertrag benötigt keine Beurkundung nach § 311 b I BGB. In der Praxis wird regelmäßig eine derartige Verknüpfung vorliegen. Schon dann, wenn neben dem Bauvertrag ein bestimmtes Grundstück angeboten wird, das durch einen Vermittler (Makler, etc.) beworben wird, liegt eine entsprechende Verknüpfung vor. Der vorliegende Fall ist äußerst ungewöhnlich. Beteiligte schließen regelmäßig keine Bau-, Fertighaus- oder Baubetreuungsverträge ab, wenn sie nicht wissen, dass es für diesen Bau auch ein entsprechendes Grundstück gibt. Wie gefährlich dies wäre, zeigt der vorliegende Fall.