

**letzte Aktualisierung:** 21.02.2020

OLG Rostock, Urt. v. 19.12.2019 – 3 U 62/18

**BGB §§ 125, 311b Abs. 1 S. 2, 434 Abs. 1 S. 2 u. 3; BauGB § 34  
Beschaffenheitsvereinbarungen**

Angaben zur Beschreibung eines Grundstücks in Vorfeld des Vertragsschlusses, die im notariellen Vertrag keinen Niederschlag mehr finden, stellen in aller Regel keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

## **Konkludente Beschaffungsvereinbarung und Notarvertrag**

**Angaben zur Beschreibung eines Grundstücks in Vorfeld des Vertragsschlusses, die im notariellen Vertrag keinen Niederschlag mehr finden, stellen in aller Regel keine Beschaffungsvereinbarung dar.**

OLG Rostock 3. Zivilsenat, Urteil vom 19.12.2019, 3 U 62/18

§ 125 BGB, § 311b Abs 1 S 2 BGB, § 434 Abs 1 S 2 BGB, § 434 Abs 1 S 3 BGB, § 34 BauGB

### **Tenor**

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Neubrandenburg vom 25.06.2018 abgeändert und die Klage abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Beklagte Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Der Gegenstandswert des Berufungsverfahrens wird auf 60.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe**

#### **I.**

- 1 Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz um die Nichtigkeit eines notariellen Grundstückskaufvertrages.
- 2 Mit Urteil vom 25.06.2018 hat das Landgericht Neubrandenburg festgestellt, dass der zwischen den Parteien am 04.03.2013 vor dem Notar M. P. mit dem Amtssitz in M. zur Urkundenrolle Nr. 175/2013 geschlossene Grundstückskaufvertrag nichtig ist. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen.
- 3 Wegen der erstinstanzlichen Tatsachenfeststellungen, Anträge sowie Entscheidungsgründe nimmt der Senat gemäß § 540 Abs. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil Bezug.
- 4 Mit seiner Berufung verfolgt der Beklagte sein Begehr auf Abweisung der Klage weiter.
- 5 Das Landgericht habe dem Hilfsantrag zu Unrecht stattgegeben. Mit der Stattgabe des auf Feststellung der Nichtigkeit gerichteten Hilfsantrages beruhe das landgerichtliche Urteil auf einer Verletzung des Rechts sowie fehlerhaften und unvollständigen Sachverhaltsfeststellungen.
- 6 Rechtsirrig gehe das Landgericht davon aus, dass die Parteien eine konkludente Beschaffungsvereinbarung hinsichtlich der Bebaubarkeit des von der Klägerin erworbenen Grundstücks getroffen hätten. Resultierend hieraus stelle es die Nichtigkeit des Kaufvertrages fest, weil dies trotz Beurkundungserfordernis des § 311b Abs. 1 BGB nicht mitbeurkundet worden sei.
- 7 Das Landgericht habe zwar noch zutreffend erkannt, dass es eine ausdrückliche Zusicherung seitens des Beklagten für eine Bebaubarkeit des Grundstücks nicht gegeben habe. Es habe aber fehlerhaft eine rechtserhebliche, bestehende, konkludente Vereinbarung angenommen. Hierfür habe es zunächst zwar noch festgestellt, dass für eine konkludente Beschaffungsvereinbarung die kommentarlose Hinnahme einer einseitigen Preisgabe der Vorstellungen von einer Kaufsache durch den Käufer noch keine Beschaffungsvereinbarung begründe, sondern hierzu eine zustimmende Reaktion des Verkäufers

notwendig sei. Rechtsirrig habe das Gericht eine solche Reaktion des Beklagten angenommen. Dabei habe das Gericht die strengen Anforderungen an die Feststellung einer Beschaffenheitsvereinbarung gemäß § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB verkannt.

- 8 Die Vereinbarung einer konkreten Beschaffenheit erfolge durch eine konkret-individuelle Festlegung der geschuldeten Eigenschaften der Kaufsache in positiver oder negativer Hinsicht, die von einem entsprechenden Rechtsbindungswillen der Beteiligten getragen wird. Ob eine Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt, sei unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls im Wege der Auslegung zu ermitteln. Dabei sei die rechtlich verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung von einer reinen Wissenserklärung, bei der der Verkäufer für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Wiedergabe hafte, und einer unverbindlichen Information zur Beschaffenheit der Kaufsache abzugrenzen. Entscheidend für die Abgrenzung sei die Frage, ob die Beteiligten – insbesondere der Verkäufer – mit der Beschaffenheitsangabe die geschuldete Qualität des Kaufobjekts rechtsverbindlich habe festlegen wollen.
- 9 Eine Beschaffenheitsvereinbarung könne sich zwar grundsätzlich auch konkludent aus den Umständen des Vertragsschlusses – wie etwa dem Kontext der dabei geführten Gespräche oder dem bei dieser Gelegenheit abgegebenen Beschreibungen – ergeben. Allerdings unterlägen Beschaffenheitsvereinbarungen bei Formbedürftigkeit des Vertrages ebenfalls dem Formzwang. Daher führe bei Grundstückskaufverträgen eine Beschreibung von Eigenschaften des Grundstücks oder Gebäudes vor Vertragsschluss, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag finde, nach einer jüngeren Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2016 in aller Regel gerade nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung (BGH, NJW 2016, 1815). Vorvertragliche Angaben des Verkäufers zu Eigenschaften des Kaufobjekts, die in der Urkunde nicht berücksichtigt worden seien, stellten daher grundsätzlich lediglich Beschaffenheitsinformationen dar, die vom Verkäufer ohne Rechtsbindungswillen abgegeben würden.
- 10 Rechtsirrig sei das Landgericht auch von einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung ausgegangen, weil die Klägerin in ihrem Kaufantrag eine Ratenzahlungsvereinbarung begehrte und die Parteien sodann eine solche in den Kaufvertrag aufgenommen hätten. Inwieweit sich aus der vereinbarten Ratenzahlung der Schluss ziehen lasse, dass beide Parteien von einer Bebaubarkeit des Grundstückes ausgegangen seien, sei nicht im Urteil dargelegt. Eine Ratenzahlung entspreche gängiger Praxis. Dass sie nur erfolgt sei, um die Errichtung einer Kindertagesstätte zu ermöglichen, sei bei Abgleich der Texte von Angebot und Vertrag fernliegend. Eine Belastungsvollmacht und einen Rangvorbehalt, wie ihn die Klägerin in ihrem Kaufantrag gewünscht habe, enthielten weder der Vorlagebeschluss noch der Kaufvertrag.
- 11 Die Klägerin begehrte die Zurückweisung der Berufung und verteidigt das angefochtene Urteil.
- 12 Wegen des weitergehenden Vorbringens der Parteien wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

## II.

- 13 Die Berufung ist zulässig und hat in dem Umfang, in dem das erstinstanzliche Urteil mit dieser angegriffen wird, auch Erfolg.
- 14 Der zwischen den Parteien geschlossene notarielle Grundstückskaufvertrag ist nicht gemäß § 125 BGB nichtig. Eine Nichtigkeit kommt gemäß § 125 BGB nur in Betracht, wenn die Parteien eine beurkundungsbedürftige Vereinbarung nicht in die Vertragsurkunde aufgenommen haben, von deren Zustandekommen aber auszugehen ist. Da die Bestimmung der Sollbeschaffenheit nach § 434 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BGB nicht ausdrücklich Niederschlag in der Vertragsurkunde finden muss (BGH, Urt. v. 09.02.2018, V ZR 274/16, NJW 2018, 1954), bedarf es einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB. Es kommt also bereits nicht darauf an, ob bei einem Grundstück eine Bebaubarkeit stets vorausgesetzt werden

kann.

- 15 Der notariellen Beurkundung kommt nach der Rechtsprechung des BGH für Vereinbarungen über die Beschaffenheit der Kaufsache nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Zäsurwirkung zu. Dies folgt aus einer interessengerechten Auslegung des Kaufvertrages. Vor dem Hintergrund des den Vertragsparteien bekannten Beurkundungserfordernisses kann der Käufer nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer mit ihm eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks oder Gebäudes - mit der Folge einer nicht ausschließbaren Haftung - vereinbaren will, wenn die geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag nicht erwähnt wird. Zudem kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien einen nach § 125 Satz 1 BGB formnichtigen Vertrag schließen und sich auf die Möglichkeit der Heilung nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB verlassen wollen. Hierzu würde aber eine Auslegung führen, die vorvertraglichen Äußerungen des Verkäufers über Eigenschaften des Kaufgegenstands eine (nicht beurkundete) Beschaffenheitsvereinbarung entnimmt. Angaben zur Beschreibung eines Grundstücks in Vorfeld des Vertragsschlusses, die im notariellen Vertrag keinen Niederschlag mehr finden, stellen daher in aller Regel keine Beschaffenheitsvereinbarung dar (BGH, Urt. v. 09.02.2018, V ZR 274/16, NJW 2018, 1954; BGH, Urt. v. 06.11.2015, V ZR 78/14, MDR 2016, 323 = NJW 2016, 1815 m.w.N.; vgl. auch Herrler, NJW 2016, 1767).
- 16 Die Bebaubarkeit des Grundstückes mit einer Kindertagesstätte findet im notariellen Kaufvertrag vom 04.03.2013 keinerlei Erwähnung. Ebenso enthält der Vertrag keine Angaben dazu, dass das Grundstück im Innenbereich belegen sei. Schließlich nimmt der Vertrag auf das von dem Beklagten der Klägerin vorvertraglich vorgelegte Sachverständigengutachten keinen Bezug. Aus den vorstehend ausgeführten Grundsätzen folgt, dass dem von dem Beklagten an die Klägerin übersandten Gutachten vom 23.05.2012, in dem der Gutachter das Grundstück dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, gleichzeitig aber auf eine fehlende Überplanung hingewiesen und bei der Bewertung nur Bauerwartungsland in Ansatz gebracht hat, keine Bedeutung für eine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB zukommt. Gleiches gilt für die von der Klägerin und dem Landgericht in Bezug genommene Beschlussvorlage (Anlage K3). Auch diese findet im Vertrag keine Erwähnung. Daher braucht sich der Senat nicht mit der Frage auseinandersetzen, ob ein internes Vorlagepapier der Beklagten überhaupt geeignet sein könnte, einen Sachmangel oder gar die Vereinbarung einer Beschaffenheit zu begründen.
- 17 Die Klägerin kann eine Nichtigkeit des Vertrages auch nicht auf eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung stützen, denn eine solche hat sie nicht erklärt.
- 18 Ebenso kann der Senat es offenlassen, ob die Vorlage des Sachverständigengutachtens durch die Beklagte geeignet ist, einen Sachmangel zu begründen, der die Klägerin hätte zum Rücktritt berechtigen können. Zum einen ist dies nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens. Zum anderen hat der Senat bereits mit Urteil vom 24.09.2015 zum Aktenzeichen 3 U 46/14 ausgeführt, dass ein Rücktritt nicht zur Nichtigkeit eines Vertrages führt.
- 19 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 20 Gründe, die Revision gemäß § 543 ZPO zuzulassen, sieht der Senat nicht.
- 21 Die Festsetzung des Gegenstandswertes folgt gemäß §§ 47, 48 GKG, § 6 ZPO dem durch den Kaufpreis dargestellten Verkehrswert des Grundstücks.