

Beurkundung weiterer Verträge ist stets zu prüfen

Grundstücksrecht. Behauptet ein Bauträger, neben dem Wohnungskauf- und Werklieferungsvertrag noch einen Vertrag über den schlüsselfertigen Ausbau abgeschlossen zu haben, muss er die Verknüpfung der Verträge beweisen.

OLG Schleswig, Urteil vom 10. Juli 2025, Az. 12 U 12/24

*Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW*



Quelle: GTW

DER FALL

Die Parteien schlossen einen notariellen Wohnungskauf- und Werklieferungsvertrag. Der Erwerber der Wohnung verlangt vor diesem Hintergrund die Eigentumsumschreibung. Der beklagte Bauträger begehrt die Räumung und Herausgabe der Wohnung. Dabei stand in den Vertragsgesprächen der Abschluss eines

zusätzlichen Vertrags über einen schlüsselfertigen Ausbau der Wohnung im Raum. Auf diesen notariell nicht beurkundeten Vertrag beruft sich der Bauträger. Mit der Frage des Bestehens dieses zusätzlichen Vertrags und seiner möglichen Auswirkungen – speziell der Formnichtigkeit – setzte sich das Gericht auseinander.

DIE FOLGEN

Der Anspruch des Käufers besteht. Das OLG ist vom Abschluss des zusätzlich geschlossenen Vertrags über die Fertigstellung der Wohnung nicht überzeugt. Im Grundsatz gilt dabei: Nicht nur die Verpflichtung zur Grundstücksübertragung muss notariell beurkundet werden. Vielmehr unterliegen der Pflicht aus § 311b Abs. 1 BGB alle Vereinbarungen, die nach den Vorstellungen der Vertragspartner das Veräußerungsgeschäft und damit ein einheitliches Ganzes bilden. Eine Steigerung gilt bei objektiv selbstständigen Verträgen. Diese verlangen zusätzlich einen Verknüpfungswillen. Entscheidend ist die einseitige Abhängigkeit des Grundstücksvertrags vom jeweils anderen Vertrag.

Fraglich ist, ob das Grundstücksgeschäft auch für sich alleine abgeschlossen worden wäre. Im konkreten Fall bedeutete das: Hätten die Parteien den Kauf- und Werklieferungsvertrag nicht geschlossen, wenn der Kläger darauf bestanden hätte, dass der Bauträger lediglich einen Rohbau erstellt? Genau das sah das Gericht nicht so. Es stellte darüber hinaus fest, dass sich der Bauträger ohnehin nicht auf die Formnichtigkeit hätte berufen können. Er führte die angeblich Formnichtigkeit begründenden Umstände selbst herbei. In Kenntnis dessen erbrachte er seine Bauleistungen. Das Berufen auf die unvollständige Beurkundung des Vertrags verstößt dann gegen Treu und Glauben.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung macht deutlich, dass die Reichweite der Beurkundungspflicht einer genauen Prüfung bedarf. Auch auf den ersten Blick losgelöste Verträge unterliegen der Beurkundungspflicht, wenn das Grundstücksgeschäft mit ihnen steht und fällt. Der in solchen Fällen bestehende Verknüpfungswille ist zu beweisen. Ausnahmen gelten nur bei Indizien und/oder

einer Vermutung für dessen Vorliegen. Das Urteil ermahnt darüber hinaus zu einem stringenten Verhalten. Wer das nicht befolgt, riskiert, sich auf gerichtlicher Ebene dem Vorwurf eines Handelns gegen Treu und Glauben ausgesetzt zu sehen. (redigiert von Monika Hillemacher)