

V ZR 111/61

Verkündet
am 12. Dezember 1962
[REDACTED], Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Transportunternehmers Willi G [REDACTED] in M [REDACTED],
R [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Erwin S [REDACTED] in L [REDACTED] ([REDACTED]),
H [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 12. Dezember 1962 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Karlsruhe vom 3. Mai 1961 wird auf
Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Beide Parteien waren am Erwerb des im Grundbuch von M [REDACTED] Band [REDACTED] Heft 22 eingetragenen Grundstücks Lgb.Nr. 667/3 interessiert, das aus dem Konkursvermögen der Firma Erwin S [REDACTED] KG im Oktober 1958 versteigert werden sollte. Dem Kläger ging es dabei vor allem um den Erwerb der Nordwestecke und dem Beklagten um den Erwerb des übrigen Teils des Grundstücks. Der Kläger hatte bereits Anfang Oktober 1958 dem Konkursverwalter ein Kaufangebot von 146 000 DM abgegeben, das in diesem Zeitpunkt das Höchstangebot war. Am 14. Oktober 1958 vereinbarte er mit dem Beklagten, daß er sein Kaufangebot zurückziehe und der Beklagte das Grundstück erwerben solle. Dafür bot ihm der Beklagte in notarieller Urkunde vom selben Tag für den Fall des Grundstückserwerbs dessen "nordwestlich gelegene rechteckige Teilfläche in einer Größe von etwa 805 qm mit dem darauf befindlichen Lagergebäude auf Grund einer noch vorzunehmenden Vermessung" zum Kauf an. Das Angebot war bis zum 31. Dezember 1958 befristet.

Die Versteigerung fand erst am 18. Februar 1959 statt. Kurz vor ihrem Beginn einigten sich die Parteien in einem auf eine Ausfertigung der notariellen Urkunde vom 14. Oktober 1958 gesetzten und von ihnen unterschriebenen privatschriftlichen Vermerk dahin, daß die Befristung des Verkaufsangebots entfallen solle.

Bei der Versteigerung wurde dem Beklagten das Grundstück für 148 500 DM zugeschlagen. Mit Schreiben vom 28. Februar 1959 teilte er dem Kläger u.a. mit, daß er noch zu seinem Verkaufsangebot stehe, obwohl er nicht mehr gebunden sei.

- 3 -

In notarieller Urkunde vom 30. Januar 1960 nahm der Kläger das Verkaufsangebot an.

Die Aufforderung des Klägers vom 8. März 1960, an ihn die Teilfläche zu übertragen, lehnte der Beklagte mit Schreiben vom 28. März 1960 ab.

Der Kläger hat daraufhin beantragt,
den Beklagten zu verurteilen

- a) Zug um Zug gegen Zahlung von 16 440 DM die in der Nordwestecke gelegene rechteckige Teilfläche von 805 qm des Grundstückes Lgb. Nr. 667/3 - Gemarkung Mannheim - eingetragen im Grundbuch M. Band Heft 22, einschließlich dem auf dieser Teilfläche befindlichen Lagergebäude an den Kläger aufzulassen,
- b) die Eintragung des Klägers als Eigentümer dieser Teilfläche in das Grundbuch zu bewilligen.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Die Klage blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet.

Dem Berufungsgericht ist zunächst darin beizutreten, daß zwischen den Parteien wegen der Nichtbeachtung der

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Form des § 313 BGB ein rechtswirksamer Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist. Das bis zum 31. Dezember 1958 befristete Verkaufsangebot des Beklagten vom 14. Oktober 1958 ist erloschen, nachdem es vom Kläger nicht innerhalb der Frist angenommen wurde. Die Vereinbarung der Parteien vom 18. Februar 1959 dahin, daß die Zeitbefristung der Urkunde vom 14. Oktober 1958 entfalle, das Verkaufsangebot des Beklagten also auch nach Ablauf der Annahmefrist als fortbestehend zu betrachten sei, stellt deshalb keine Fristverlängerung, sondern eine neue Fristvereinbarung und damit eine Erneuerung der Verpflichtung des Beklagten zur Übereignung eines Grundstücks dar. Daraus ergibt sich aber ohne weiteres, daß die Vereinbarung vom 18. Februar 1959 der Form des § 313 BGB bedurfte (RG JW 1928, 649 Nr. 20; vgl. auch Urteil des Senats vom 11. Juli 1962, V ZR 45/62 S. 8/9). Die von der Revision erbetene Nachprüfung dieser Auffassung gibt zu einer anderen Beurteilung keinen Anlaß. Soweit die Revision unter Bezugnahme auf Palandt, BGB 21. Aufl. § 148 Anm. 3 meint, daß bei einem Vertrag die Vertragschließenden jederzeit die Annahmefrist verlängern könnten und zwar auch noch nach Ablauf der Frist, übersieht sie, daß es in diesem Kommentar an der zitierten Stelle unter Bezugnahme auf RG JW 1928, 649 Nr. 20 ausdrücklich heißt, daß die Verlängerung der Frist der Form des abzuschließenden Vertrags bedürfe. Da es sich hier um die Veräußerung eines Grundstücks handelt, ist dies aber die Form des § 313 BGB. Die Revision stellt weiter darauf ab, daß Nebenabreden nicht dieser Formvorschrift unterlägen. Ob und in welchem Umfang dies zutrifft, kann indessen dahingestellt bleiben. Denn die Vereinbarung der Parteien vom 18. Februar 1959 stellte, da sie die Verpflichtung des Beklagten zur Übereignung eines Grundstücks wieder begründen sollte, keine Nebenabrede dar. Die Revision kann schließlich auch aus den von dem Kläger in der mündlichen

Verhandlung geltend gemachten Gesichtspunkten keinen Erfolg haben. Einer Auslegung der notariellen Urkunde vom 14. Oktober 1958 dahin, daß das Verkaufsangebot bis zur Durchführung der zunächst für Oktober 1958 vorgesehenen, dann aber auf 18. Februar 1959 verschobenen Zwangsversteigerung des Grundstücks befristet war, steht schon der Wortlaut der Urkunde entgegen, nach dem sich der Beklagte nur bis zum 31. Dezember 1958 gebunden hat. Im übrigen hat der Kläger das Verkaufsangebot auch nicht innerhalb einer solchermaßen verlängerten Frist, nämlich nicht unmittelbar oder angemessene Zeit nach der Durchführung der Zwangsversteigerung, sondern erst am 30. Januar 1960 und damit erst nahezu ein Jahr später angenommen. Gegen die Annahme eines Auftragsverhältnisses zwischen den Parteien spricht schon, daß der Beklagte, wie sich aus der Urkunde vom 14. Oktober 1958 ergibt, zum Erwerb des Grundstücks im Wege der Zwangsversteigerung nicht verpflichtet war und das Verkaufsangebot nur für den Fall des Erwerbs gemacht hat. Aus diesem Grunde scheidet auch die Annahme eines Gesellschaftsverhältnisses zwischen den Parteien aus.

Das Berufungsgericht befaßt sich sodann mit der Frage, ob die Berufung des Beklagten auf die Formnichtigkeit der Vereinbarung vom 18. Februar 1959 eine unzulässige Rechtsausübung darstellt. Es geht dabei zutreffend von der Rechtsprechung des Senats dahin aus, daß die Voraussetzungen für die Anwendung des § 242 BGB nur gegeben sind, wenn nach dem bisherigen Verhalten des einen Vertragsteils (aber auch beider Vertragsteile) und der infolgedessen eingetretenen tatsächlichen Entwicklung der Verhältnisse eine befriedigende Regelung der Beziehungen der Beteiligten nur bei Bejahung rechtsgeschäftlicher Bindung erreichbar scheint und wenn weiter die Nichtanerkennung des wegen Formmangels nichtigen Kaufvertrags zu einem für den Käufer untragbaren, nicht aber nur zu einem harten

Ergebnis führen würde (BGHZ 12, 286, 304; 16, 334, 336/337; 20, 338, 344/345; 23, 249, 255; 29, 6, 10/11; LM BGB § 313 Nr. 13; vgl. ferner Urteil vom 21. Juni 1961, V ZR 194/59, WM 1961, 1172 mit weiteren Nachweisen). In Anwendung dieser Grundsätze kommt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, daß eine unzulässige Rechtsausübung seitens des Beklagten selbst nach dem vom Kläger vorgetragenen Sachvortrag nicht vorliege. Es stellt dabei entscheidend darauf ab, daß die Behauptung des Beklagten unwiderlegt geblieben sei, er sei zu einem früheren Zeitpunkt, nämlich unmittelbar nach der Ersteigerung des Grundstücks, ohne Rücksicht auf den Formmangel bereit gewesen, dem Kläger den in Frage stehenden Grundstücks- teil zu übereignen, und daß für die Richtigkeit dieser Behauptung vor allem das Schreiben des Beklagten vom 28. Februar 1959 spreche. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts erübrigt sich bei dieser Sachlage eine weitere Untersuchung der Frage, ob eine Berufung des Beklagten auf den Formmangel sittenwidrig sei. Selbst wenn der Beklagte nämlich, so führt das Berufungsgericht aus, mit Rücksicht auf Treu und Glauben an sein Verkaufs- angebot gebunden gewesen wäre, so wäre ein Kaufvertrag deshalb nicht zustande gekommen, weil der Kläger das Angebot erst in der notariellen Urkunde vom 30. Januar 1960 und damit nicht innerhalb einer nach den Umständen zu be- messenden angemessenen Frist angenommen habe (RGZ 97, 2, 3/4). Das Berufungsgericht verneint auch eine Täuschung des Klägers über die Formbedürftigkeit der Vereinbarung vom 18. Februar 1960. Zur Begründung führt es aus: Der Kläger habe nicht einmal behauptet, daß der Beklagte ihn veranlaßt habe, vom Abschluß eines formgültigen Vertrags abzusehen. Er habe lediglich betont, daß der Beklagte die Formbedürftigkeit genau gekannt habe, ohne allerdings zu behaupten, daß er selbst eine formlose Vereinbarung als genügend angesehen habe. Aus dieser Kenntnis auf Seiten

des Beklagten allein lasse sich aber nicht folgern, daß er den Kläger über die Notwendigkeit der Formwahrung getäuscht habe.

Die Revision greift diese Ausführungen in mehrfacher Hinsicht an.

Sie meint zunächst, der Beklagte könne sich nicht auf den Formmangel der Vereinbarung vom 18. Februar 1960 berufen, weil er sich hierdurch mit seinem früheren Verhalten in Widerspruch setze. Dem kann nicht gefolgt werden. Soweit die Revision in diesem Zusammenhang darauf abstellt, der Beklagte könne nach Treu und Glauben aus der Verzögerung der Annahme des Verkaufsangebots über den 31. Dezember 1958 hinaus nicht ableiten, daß er nicht mehr gebunden sei, weil die für Oktober 1958 in Aussicht genommene Versteigerung des Grundstücks sich bis zum 18. Februar 1959 hinausgeschoben habe, ist ihr entgegenzuhalten, daß sich gerade durch diese Verschiebung der Versteigerung für die Parteien die Notwendigkeit einer neuen Vereinbarung ergab und deshalb aus der Verschiebung der Versteigerung nichts für die Frage zu entnehmen ist, ob die Berufung des Beklagten auf den Formmangel der Vereinbarung vom 18. Februar 1959 eine unzulässige Rechtsausübung darstellt. Eine solche liegt auch nicht allein darin, daß der Beklagte gemeinsam mit dem Kläger die Vereinbarung vom 18. Februar 1959 unterzeichnet hat. Darauf, daß der Beklagte in seinem Schreiben vom 28. Februar 1959 sein Verkaufsangebot als fortbestehend behandelt hatte, kann sich die Revision schon deshalb nicht mit Erfolg stützen, weil es sich hierbei nur um eine Bestätigung des formnichtigen Kaufvertrags handelt, eine solche aber, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt (BU S. 7), keine stärkere Rechtswirkung erzeugen kann als das Verkaufsangebot selbst.

Die Revision meint ferner, der Senat habe in seinem Urteil vom 3. Dezember 1958, V ZR 28/57 (BGHZ 29, 6, 11) auf den Unterschied hingewiesen zwischen den Verträgen, bei denen überhaupt keine notarielle Beurkundung erfolgt sei und denen, in welchen Formfehler der Beurkundung begangen worden seien; hier habe sich aber der Beklagte notariell zur Veräußerung des Grundstücks verpflichtet, und es sei nur die Aufhebung der Befristung nicht in der Form des § 313 BGB erfolgt; deshalb könne hier anders als in dem Fall, wo der Veräußerer sich überhaupt nicht zur Veräußerung des Grundstücks notariell verpflichtet habe, eine Untragbarkeit der Ablehnung einer Bindungswirkung bejaht werden. Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Sie übersieht einmal, daß der Senat in seinem von ihr zitierten Urteil (aaO S. 11) weiter ausgeführt hat, daß der Umstand allein, daß bereits eine notarielle Beurkundung vorliege, es noch nicht rechtfertigen könne, über die Formverstöße bei der Beurkundung mit Rücksicht auf die Wahrung von Treu und Glauben im Rechtsverkehr hinwegzusehen. Zum andern geht es hier, nachdem die notarielle Urkunde vom 14. Oktober 1958 wegen des fruchtlosen Ablaufs der in ihr bis zum 31. Dezember 1958 gesetzten Annahmefrist ihre Wirkung verloren hat, nur um die Frage, ob der Beklagte sich auf den Formmangel der Vereinbarung vom 18. Februar 1959 berufen kann. Es liegt also hier gar kein Fall vor, in dem eine notarielle Beurkundung im Sinne des Urteils des Senats vom 3. Dezember 1958 bereits gegeben war.

Die Revision verweist sodann auf den durch Antrag auf Parteivernehmung des Beklagten unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers in der Berufungsbegründung vom 3. Januar 1961 (S. 6), daß der Beklagte beim Abschluß der Vereinbarung vom 18. Februar 1959 deren Formbedürftigkeit gekannt habe. Sie meint, das Berufungsgericht habe

dadurch, daß es diesem Beweisangebot nicht nachgegangen sei, die Vorschrift des § 286 ZPO verletzt. Auch diese Rüge ist nicht begründet. Das Berufungsgericht hat den Vortrag des Klägers ausdrücklich berücksichtigt (BU S. 6), die behauptete Kenntnis des Beklagten jedoch mit irrtumsfreier Begründung als nicht ausreichend dafür angesehen, daß die Berufung des Beklagten auf die Formnichtigkeit der Vereinbarung sich als unzulässige Rechtsausübung darstellt. Es hat sich dabei zutreffend auf die Rechtsprechung dahin bezogen, daß keine Partei mit der Einrede der Arglist gehört werden kann, wenn weiter nichts vorliegt, als daß beide Parteien bewußt oder unbewußt gegen § 313 BGB verstoßen haben (BGH Urt. vom 14. März 1955, II ZR 238/54, S. und vom 25. Juni 1958, VIII ZR 262/56, S. 9 jeweils unter Hinweis auf RGZ 153, 59, 61).

Im Anschluß hieran rügt die Revision weiter, das Berufungsgericht habe bei Anwendung dieses Grundsatzes verkannt, daß hier weitere Umstände vorlägen. Diese sind jedoch nicht geeignet, die Anwendung des Grundsatzes auszuschließen. Daß der Kläger sich darauf habe verlassen können, der Beklagte werde zu seinem Wort stehen, und daß der Kläger auch die Möglichkeit gehabt habe, selbst das Grundstück zu ersteigern, er aber darauf zugunsten des Beklagten verzichtet habe, könnte allenfalls dann von Bedeutung sein, wenn der Kläger die nicht formgerechte Vereinbarung vom 18. Februar 1959 als gültig angesehen und der Beklagte den Kläger in einen dahingehenden Irrtum versetzt oder in einem solchen Irrtum erhalten hätte (vgl. WM 1961, 1172). Nach der nicht angegriffenen Feststellung des Berufungsgerichts fehlt es jedoch schon hinsichtlich der ersten Voraussetzung an einer entsprechenden Behauptung. Auch für die zweite Voraussetzung sind keine Anhaltspunkte ersichtlich. Was schließlich, worauf die Revision ebenfalls abstellt, die wiederholte Zusiche-

rung des Beklagten anbetrifft, er werde zu der getroffenen Vereinbarung stehen, so kann uneingeschränkt der Auffassung des Berufungsgerichts gefolgt werden, eine solche wiederholte Zusicherung sei rechtlich nichts anderes als eine Bestätigung des formnichtigen Verkaufsangebots und könne daher keine stärkere Rechtswirkung erzeugen als dieses selbst.

Im übrigen bestehen auch gegen die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts keine rechtlichen Bedenken, dem Beklagten könne eine Berufung darauf, daß ein Kaufvertrag nicht zustande gekommen sei, auch schon deshalb nicht versagt werden, weil der Kläger das Verkaufsangebot, falls der Beklagte an dieses nach Treu und Glauben zunächst gebunden gewesen sei, nicht innerhalb einer nach den Umständen zu bemessenden angemessenen Frist angenommen habe. Das Berufungsgericht hätte in diesem Zusammenhang noch auf den weiteren Inhalt des Schreibens vom 28. Februar 1959 verweisen können, in dem der Beklagte die von dem Kläger auf dem Grundstück durchgeführten Maßnahmen mit der Begründung beanstandet hat, der Kläger dürfe auf dem Grundstück des Beklagten "keineswegs disponieren". Gerade aus diesem Grunde wäre der Kläger gehalten gewesen, das Verkaufsangebot alsbald nach dem Empfang des Schreibens des Beklagten vom 28. Februar 1959 anzunehmen.

Die Revision rügt weiter Verletzung des § 551 Nr. 7 ZPO, weil das Berufungsgericht den Sachverhalt nicht unter dem Gesichtspunkt des § 826 BGB, auf den die Klage ebenfalls gestützt worden sei, geprüft habe. Auch diese Rüge ist nicht begründet. Das Berufungsgericht führt nämlich ausdrücklich aus, daß bei dieser Sachlage (ursprüngliche Bereitschaft des Beklagten zur Übertragung des Teilgrundstücks) sich eine weitere Untersuchung der

Frage erübrige, ob eine etwaige Berufung des Beklagten auf den Formmangel sittenwidrig sei (BU S. 6). Damit hat das Berufungsgericht zu dem in dem Tatbestand seines Urteils auch aufgeführten Vortrag des Klägers zu § 826 BGB Stellung genommen, so daß von einer fehlenden Begründung im Sinne des § 551 Nr. 7 ZPO nicht gesprochen werden kann. Im übrigen versagt die Rüge der Verletzung dieser Vorschrift, wenn, wie in der Revisionserwiderung mit Recht hervorgehoben wird, ein selbständiger Rechtsbehelf zwar vom Berufungsgericht nicht ausdrücklich beschieden, seine Verneinung aber, wie hier, den Gründen des Berufungsurteils zu entnehmen ist (RG JW 1934, 2140).

Die Revision meint schließlich, ein sittenwidriges, nach § 826 BGB unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes zur Auflassung des Teilgrundstücks verpflichtendes Verhalten des Beklagten ergebe sich aus folgendem durch Benennung seiner Ehefrau unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers in der Berufungsbegründung vom 3. Januar 1961 (S. 7/8), den das Berufungsgericht nicht gewürdigt habe: Der Beklagte habe den Kläger bewußt und ausdrücklich von der Abgabe eines Gebots bzw. vom Erwerb des Grundstücks abgehalten. Der Kläger habe dem Konkursverwalter auf dessen Anfrage vom 7. Januar 1959 nochmals erklärt, daß er das Grundstück in der Versteigerung zum vereinbarten Preis von 146 000 DM erwerben werde. Der Kläger habe sich auf diesen Termin vorbereitet, die erforderliche Kautions von 10 % des Gebots in bar erhoben und mit diesem Betrag den Versteigerungstermin wahrgenommen. Der Beklagte habe aber den Kläger gebeten, von der Ersteigerung abzusehen, und erklärt, daß er nach wie vor bereit sei, im Falle eines eigenen Erwerbs dem Kläger den streitigen Grundstücksteil zu überlassen, und daß er zu dem notariellen Angebot vom 14. Oktober 1958

stehe. Daraufhin sei auf Wunsch des Beklagten die entsprechende Bestimmung handschriftlich in das notarielle Angebot aufgenommen worden. Noch im Versteigerungstermin habe der Beklagte erklärt, das Grundstück werde sofort anschließend vermessen und auf den Kläger übertragen. Ferner sei ein Immobilienhändler veranlaßt worden, die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten und durchführen zu lassen.

Auch damit kann die Revision keinen Erfolg haben. In den von dem Kläger behaupteten Erklärungen des Beklagten kann jedenfalls dann kein Verstoß gegen die guten Sitten im Sinne des § 826 BGB gefunden werden, wenn sie in dem Zeitpunkt, in dem sie abgegeben wurden, von der ernstlichen Absicht getragen waren, sie zu erfüllen (RGZ 117, 121, 126). Gerade dies hat aber das Berufungsgericht festgestellt, wenn es ausführt, es sei die Behauptung des Beklagten unwiderlegt geblieben, daß er zu einem früheren Zeitpunkt, nämlich unmittelbar nach der Ersteigerung des Grundstücks, ohne Rücksicht auf den Formmangel bereit gewesen sei, dem Kläger den fraglichen Grundstücksteil zu übertragen. Daß diese Feststellung des Berufungsgerichts auf einem Verfahrensverstoß beruht, wird von der Revision nicht geltend gemacht. Soweit diese auf die wiederholten und nachdrücklichen Erklärungen des Beklagten abstellt, ist ihr weiter entgegenzuhalten, daß es im Wesen einer gesetzlichen Formvorschrift begründet liegt, daß, wenn die Form nicht gewahrt ist, die Erklärung des rechtsgeschäftlichen Willens nicht verpflichtet und dies auch dann nicht, wenn der Wille in besonders nachdrücklichen Worten verlautbart oder in feierlicher Form bekräftigt wird (RGZ aaO).

Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Mattern

Offterdinger