

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

11
2037 088

BGB § 313

Die Abänderung des notariellen Angebots eines Grundstückskaufvertrags vor seiner Annahme bedarf auch dann der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung, wenn sie durch beiderseitige Vereinbarung für den Fall der Angebotsannahme erfolgt, nur die Beseitigung von Abwicklungsschwierigkeiten zum Gegenstand hat und die beiderseitigen Leistungspflichten nicht in ihrem Kern berührt (Abgrenzung zum Urteil vom 2. Oktober 1957 V ZR 212/55, LM BGB § 313 Nr. 14).

BGH, Urt.v. 1. Februar 1966 - V ZR 120/63 - OLG Hamburg
LG Hamburg

11

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_120/63

URTEIL

Verkündet am

1. Februar 1966

Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Firma Hinrich M [REDACTED], Gesellschaft mit
beschränkter Haftung, vertreten durch die allein
vertretungsberechtigte Geschäftsführerin Fräulein
Karin von S [REDACTED] in H [REDACTED], N [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisions-
klägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Schlachter und Bauern Hans Friedrich
W [REDACTED] in H [REDACTED] (Krs. S [REDACTED]),

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisions-
beklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

11

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. Februar 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Mattern für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 22. Februar 1963 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als darin der Klage stattgegeben wurde.

Unter entsprechender Abänderung des Urteils der 14. Zivilkammer des Landgerichts Hamburg vom 23. Mai 1962 wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Mit notariellen Urkunden vom 18. Juni und 24. Juli 1958 hat der Kläger der Beklagten eine Reihe von Grundstücken für 200 000 DM zum Kauf angeboten. Durch notarielle Erklärung des Klägers vom 26. Januar 1959 und durch privatschriftliche Vereinbarung der Parteien vom 20. März 1959 wurde die Bestimmung des Angebots hinsichtlich der Art und Weise der Kaufpreiszahlung geändert. Mit notarieller Urkunde vom 31. März 1959 hat die Beklagte die Annahme des Angebots vom 18. Juni/24. Juli 1958 erklärt.

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



Vom Kaufpreis hat die Beklagte 5 000 DM bereits am 18. Juni 1958 an den Kläger bezahlt, unter Einrechnung in ein an ihn gegebenes Darlehen von insgesamt 25 000 DM. Die restlichen 195 000 DM sollten bezahlt werden:

nach dem ursprünglichen Angebot vom 18. Juni/24. Juli 1958 Zug um Zug gegen Vorlage sämtlicher zur lastenfreien Umschreibung der Grundstücke erforderlichen Papiere in bar an den Kläger,

nach der Angebotsänderung vom 26. Januar 1959 alsbald nach Angebotsannahme zu treuen Händen an den Notar mit der Weisung, die dinglichen Belastungen und das genannte Eigendarlehen abzulösen,

nach der Vereinbarung vom 20. März 1959 durch Verrechnung jenes Eigendarlehens, Übernahme weiterer Belastungen - Grundpfandrechte der Kreissparkasse S [REDACTED] und des Maklers B [REDACTED], Hypothekengewinnabgabe - zur Ablösung, sowie Auszahlung des Restes an den Kläger alsbald nach Vorlage der Umschreibungspapiere.

In der Zeit bis 10. Juni 1959 hat die Beklagte zur Ablösung der in der Vereinbarung vom 20. März 1959 genannten Verbindlichkeiten sowie für das Eigendarlehen über 170 000 DM aufgewendet.

Am 16. Juni 1959 übte die S [REDACTED] Landgesellschaft das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz aus. Danach überwies sie den Kaufpreis von 200 000 DM an den Notar. Von diesem erhielt die Beklagte bzw. die V [REDACTED], der die Beklagte dingliche Rechte abgetreten hatte, im Oktober 1959 auf Aufwendungen nebst Zinsen insgesamt über 180 000 DM zurückbezahlt.

Der Kläger meint, der im wesentlichen aus zwischenzeitlichen Zinsen bestehende Unterschiedsbetrag zwischen

den Aufwendungen und dem Rückempfang der Beklagten (über 8 000 DM) gebühre nicht der Beklagten, sondern ihm. Ein Teilbetrag von 2 130,88 DM (betreffend die Forderung B [REDACTED]) wurde dem Kläger in einem Vorprozeß rechtskräftig zugesprochen. Mit der vorliegenden Klage begehrt er die restlichen (die Forderungen der Sparkasse betreffenden) 5 998,48 DM nebst Zinsen.

Die Beklagte leugnet das Entstehen der Klagforderung und hält umgekehrt den Kläger für verpflichtet zum Ersatz von 10 648,82 DM Unkosten (Architekt, Anwalt, Wirtschaftsprüfer, Gericht und Notar), die sie - mit Erfolg - aufgewandt habe, um die Anerkennung eines Teils der Grundstücke als Bauland zu erreichen, wodurch der Kläger einen erheblich höheren Kaufpreis erzielt habe (200 000 DM statt rund 120 000 DM). Sie rechnet hiermit fürsorglich in Höhe der Klagforderung gegen diese auf und verlangt im Weg der Widerklage die dann verbleibenden 4 650,34 DM nebst Zinsen. Im Berufungsverfahren hat sie die Widerklage erweitert um 2 000 DM nebst Zinsen als Teilbetrag der durch die Wertsteigerung des Grundstücks (über 200 000 DM hinaus) eingetretenen Bereicherung des Klägers.

Der S [REDACTED] Langgesellschaft hat die Beklagte den Streit verkündet.

Landgericht und Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben und die Widerklage als unbegründet abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihre bisherigen Anträge weiter; der Kläger bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht bejaht einen Schadensersatzanspruch des Klägers gegen die Beklagte in Klaghöhe wegen schuldhaften Verstoßes gegen die Vereinbarung vom 20. März 1959: Diese sei trotz mangelnder Beurkundungsform rechtswirksam. Sie habe die Beklagte verpflichtet, die dort genannten Verbindlichkeiten des Klägers mit der Wirkung zum 31. März 1959 abzulösen, daß aus ihnen keine Zahlungsverpflichtungen des Klägers für die nachfolgende Zeit erwachsen konnten. Nach Ausübung des Vorkaufsrechts habe die Beklagte geschuldhaft versäumt, dafür zu sorgen, daß der Kläger nicht mit Zinsen belastet wurde, die auf Grund der von ihr gewählten Art der Ablösung der fraglichen Verbindlichkeiten für die Zeit nach dem 31. März 1959 entstanden waren. Der Schaden des Klägers erreiche die Höhe der Klagforderung. Anhaltspunkte für ein mitwirkendes Verschulden des Klägers lägen nicht vor. Die Beklagte habe keine Ansprüche gegen den Kläger, mit denen sie aufrechnen oder auf Grund deren sie Zahlung von ihm verlangen könnte. Der Beklagten stehe kein Zurückbehaltungsrecht zu. Auch habe sie keine Ansprüche gegen den Kläger aus Verzug. Die Zinsforderung des Klägers sei begründet.

Die Revision sieht (I. der Revisionsbegründung) die Vereinbarung vom 20. März 1959 als beurkundungsbedürftig und daher als unwirksam an. Hilfsweise (aaO II.) hält sie die darin gesehene Zinsfreistellungsvereinbarung infolge der Ausübung des Vorkaufsrechts für gegenstandslos, weil die Eigentumserlangung der Beklagten Geschäftsgrundlage der Vereinbarung gewesen sei; sie leitet aus der Vereinbarung eine Pflicht des Klägers ab,

nach Ausübung des Vorkaufsrechts die notwendigen Aufwendungen der Beklagten und damit die umstrittenen Zinsen zu erstatten; sie verneint ein Verschulden der Beklagten; sie rügt Nichtvernehmung von zwei Zeugen darüber, daß nach dem seinerzeitigen Parteiwillen Risiko und Lasten aus den Belastungen beim Kläger verbleiben sollten; und sie vermißt eine Entscheidung über die umstrittene Wirksamkeit der Vorkaufsrechtsausübung, wovon abhängen könne, ob der Kläger sein Erfüllungsvermögen aus dem Kaufvertrag gegenüber der Beklagten zu vertreten habe. Die Revision bekämpft schließlich (aaO III.) die Verneinung der behaupteten Gegenansprüche und eines Zurückbehaltungsrechts.

I.

Hinsichtlich der Klage hat die Revision Erfolg.

Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen bedurfte die Vereinbarung vom 20. März 1959 der Beurkundungsform des § 313 BGB und war infolge ihrer Nichtwahrung rechtsunwirksam (§ 125 BGB).

Der genannte Beurkundungszwang gilt anerkanntermaßen für den gesamten zur Veräußerung verpflichtenden Vertrag, also nicht nur für die Erklärung des Verkäufers, durch die er sich zur Übereignung des Grundstücks verpflichtet, sondern für alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragsparteien das schuldrechtliche Rechtsgeschäft zusammensetzt, insbesondere bei entgeltlichen gegenseitigen Verträgen auch für diejenigen Abreden, welche die Gegenleistung des Grundstückserwerbers betreffen (Senatsurteil vom 2. Oktober 1957,

V ZR 212/55, LM BGB § 313 Nr. 14 mit Nachw.). Auch Abänderungen eines formgültigen Grundstückskaufvertrags bedürfen in aller Regel der Form des § 313 BGB, und zwar sowohl bei Änderung in den Pflichten des Verkäufers wie bei solchen auf Käuferseite; das gilt auch für die Änderung eines Verkaufsangebots (RGZ 65, 390, 394; HRR 1928 Nr. 1793).

Das Berufungsgericht geht zutreffend von alledem aus. Es hält jedoch eine Ausnahme vom Formzwang deshalb für angebracht, weil die genannte Vereinbarung den eigentlichen Leistungsinhalt der Verpflichtungen des Klägers und der in Aussicht genommenen Verpflichtungen der Beklagten nicht im Kern verändert habe: die Höhe der beiderseitigen Leistungen sei unberührt geblieben, lediglich die Art der Berichtigung des Kaufpreises sei modifiziert worden; an die Stelle einer Barzahlung gegen Übereignung der lastenfreien Grundstücke sei nunmehr die Verpflichtung der Beklagten getreten, die in der Vereinbarung genannten Verbindlichkeiten abzulösen und den dafür nicht benötigten Rest des Kaufpreises an den Kläger auszu zahlen. Das Oberlandesgericht beruft sich dabei auf die höchststrichterliche Rechtsprechung über die Formfreiheit von solchen Abänderungen eines Grundstückskaufvertrags, die nur die Beseitigung von bei der Abwicklung des Geschäfts unvorhergesehen hervorgetretenen Schwierigkeiten zum Gegenstand haben und den Inhalt der beiderseitigen Leistungsverpflichtungen als solchen nicht berühren (s. das genannte Senatsurteil vom 2. Oktober 1957).

Diese Ausnahme läßt sich jedoch nicht ausdehnen auf den hier gegebenen Fall, daß die Abänderung nicht einen bereits formgültig geschlossenen Vertrag betrifft, sondern erst ein wenn auch formgültiges Vertragsangebot

des Verkäufers. Bei der Abänderung eines bereits formgerecht geschlossenen Vertrags liegt zunächst einmal eine dem Sinn und Zweck der Formvorschrift entsprechende klare urkundliche Verlautbarung der beiderseitigen Rechte und Pflichten vor; in diesem Fall sind nachträgliche nicht formgerechte Abwicklungsabreden der genannten Art im Interesse eines flüssigen Rechtsverkehrs hinnehmbar. Bei nicht formgerechter Abänderung eines bloßen Vertragsangebots, wenn auch durch beiderseitige Vereinbarung, ist dagegen bereits im Zeitpunkt der Angebotsannahme und damit des erstmaligen Eintritts der gegenseitigen vertraglichen Bindung die von § 313 BGB erforderte urkundliche Verlautbarung unrichtig oder mindestens unvollständig; hier gebietet die Rechtssicherheit, vom Formgebot keine Ausnahme zuzulassen. Dabei kann es keine Rolle spielen, ob die Abänderung inhaltlich eine (rechtliche oder wirtschaftliche) Erschwerung oder Erleichterung der Grundstücksübergangspflicht des Verkäufers darstellt - wobei auch im vorliegenden Fall (ebenso wie im Senatsurteil vom 8. Oktober 1954, V ZR 81/53, LM BGB § 313 Nr. 5 und in dem mehrfach genannten Senatsurteil vom 2. Oktober 1957) offen bleiben mag, ob es hierauf bei nachträglicher Abänderung bereits formgültig geschlossener Verträge ankommen könnte. Durch Festhalten am Formerfordernis für die Abänderung bloßer Verkaufsangebote wird auch gerade in dem keineswegs seltenen Fall, daß ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufsrecht eingreift (wie hier), vermieden, daß (wie hier) die gebotene Vertragsmitteilung an den Vorkaufsberechtigten (§ 8 RSG, § 510 Abs. 1 BGB) nur den notariell beurkundeten Text und nicht auch die nicht formgerechte Änderungsabrede enthält, dem Vorkaufsberechtigten also ein Vertragsinhalt mitgeteilt wird, der zu keinem Zeitpunkt zwischen den Vertragspartnern selbst galt; bei nachträglicher Abänderung eines form-

gerecht geschlossenen und an den Vorkaufsberechtigten mitgeteilten Vertrags ist diese Unstimmigkeit eher hinnehmbar (über die Folgen einer solchen unrichtigen Mitteilung an den Vorkaufsberechtigten für den Inhalt der Rechtsbeziehungen zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten vgl. Ehrenforth, AcP 150, 420, 423). An dieser Beurteilung ändert nichts, daß die Änderung vom 20. März 1959 nicht einseitig durch den Anbietenden erfolgte, sondern durch eine Vereinbarung beider Kaufparteien, und zwar ausdrücklich für den Fall, daß ein Kaufvertrag zustande kommen würde; denn auch hieraus sollte sich nach dem Willen der Parteien ergeben, daß zugleich mit dem Zustandekommen des Kaufvertrags die nicht beurkundete Änderung in Kraft trat.

Ist hiernach die privatschriftliche Vereinbarung der Parteien vom 20. März 1959 nicht rechtswirksam - auch eine Heilung des Formmangels durch Auflassung und Umschreibung auf die Beklagte nach § 313 Satz 2 BGB ist nicht eingetreten -, so entfällt die von den Vorinstanzen angenommene Schadensersatzhaftung der Beklagten wegen Verletzung dieser Vereinbarung. Die Klage muß daher als unbegründet abgewiesen werden.

Offen bleiben kann, ob sich Bedenken gegen das Berufungsurteil selbst vom Boden seiner rechtlichen Beurteilung aus auch daraus ergeben könnten, daß der Kläger den von der Beklagten geleisteten Kaufpreis für einen vor dessen Rückempfang (16. Oktober 1959) liegenden Zeitraum möglicherweise nach §§ 818 ff BGB verzinsen mußte, sowie daraus, daß die vom Berufungsgericht der Vereinbarung vom 20. März 1959 entnommene Zinsfreistellungspflicht infolge der durch die Vorkaufsausübung ausgelösten Notwendigkeit der Rückabwick-

lung des Kaufgeschäfts zwischen den Parteien nach Treu und Glauben (etwa wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage) möglicherweise wieder entfiel.

II.

Hinsichtlich der Widerklage ist die Revision unbegründet.

Das Berufungsurteil verneint einen Anspruch der Beklagten auf Aufwendungs- und Mehrwerterstattung sowohl aus Auftrag wie aus Geschäftsführung ohne Auftrag und aus Bereicherung:

Die Aufwendungen (in Höhe von 4 650,34 DM Gegenstand der Widerklage) habe die Beklagte zur Vorbereitung und Durchführung des beabsichtigten Kaufvertrags im eigenen Interesse gemacht, um das Verkaufsangebot des Klägers für sie akzeptabel zu gestalten. Der Kläger habe das zwar gestattet und ihr durch Vollmachterteilung an ihren Anwalt mit ermöglicht, aber sie nicht damit beauftragt, wozu er angesichts des schon im Angebot genannten Kaufpreises und seiner wirtschaftlich schlechten Lage auch keinen Anlaß gehabt hätte. Es habe sich dabei um Geschäfte der Beklagten, nicht des Klägers gehandelt. Die Unkosten hätten nicht zu der dem Kläger ursprünglich geschuldeten Käuferleistung gehört, die die Beklagte etwa nach §§ 323 Abs. 3, 812 BGB zurückverlangen könne; der Kläger sei durch die Aufwendungen nicht bereichert worden, weil der Kaufpreis unabhängig vom Ausgang der von der Beklagten behaupteten Bemühungen festgestanden habe; unerheblich sei hier, ob und inwieweit die Beklagte etwa von der Verkaufsberechtigten Aufwendungsersatz verlangen könne.

Hinsichtlich der behaupteten Wertsteigerung des Geländes (mindestens 2 000 DM über 200 000 DM hinaus) liege eine Bereicherung des Klägers wegen späteren Wegfalls des Rechtsgrunds (§§ 323 Abs. 3, 812 Abs. 1 Satz 2 Fall 1 BGB) deshalb nicht vor, weil die Kaufpreisforderung des Klägers mit 200 000 DM unabhängig von dem Erfolg der Bemühungen der Beklagten von vornherein festgestanden habe und diese Bemühungen nur zur Annahme des Kaufangebots und nicht zu einer Steigerung des Kaufpreises geführt hätten. Ein Bereicherungsanspruch wegen Nicht-eintritts des bezweckten Erfolges (aaO Fall 2) scheitere daran, daß der von der Beklagten genannte Erfolg, das Baureifmachen der Grundstücke und deren damit einhergehende Wertsteigerung, nicht Vertragsinhalt geworden, sondern nur einseitige, wenn auch dem Kläger bekannte, Erwartung der Beklagten gewesen und überdies eingetreten sei.

Dem ist beizutreten, wobei das Zustandekommen eines rechtswirksamen Kaufvertrags unterstellt wird. Fehlte es hieran, so wäre den Ansprüchen der Beklagten, soweit sie sich auf den Kaufvertrag stützen, die Grundlage entzogen, im übrigen verbliebe es bei der nachfolgenden rechtlichen Würdigung.

1. Die Revision erwägt - ersichtlich auf Grund § 325 BGB - einen auf Aufwendungserstattung gerichteten Schadensersatzanspruch, weil der Kläger sein Veräußerungsunvermögen zu vertreten habe.

Es kann offen bleiben, ob dieser Vortrag rechtlich schlüssig ist. Denn das Berufungsgericht hat in tatsächlicher Hinsicht ein solches Vertretenmüssen verneint, weil von der Beklagten nichts dafür vorgetragen worden sei, aus welchen Gründen etwa der Kläger der

Erfüllung des Vertrages mit der Vorkaufsberechtigten hätte widersprechen können, und weil das von der Beklagten gerügte Verhalten der Vorkaufsberechtigten allein ihr Verhältnis zu dieser betreffe, nicht aber die Beziehungen des Klägers zur Vorkaufsberechtigten. Dem ist jedenfalls im Ergebnis beizutreten.

Es ist zwar fraglich, ob das Unvermögen des Klägers zur Erfüllung seiner vertraglichen Übereignungspflicht gegenüber der Beklagten schon mit der Ausübung des Vorkaufsrechts als eingetreten anzusehen ist oder, was rechtskonstruktiv näher läge, erst mit der Erfüllung der daraus abgeleiteten Übereignungspflicht gegenüber der Vorkaufsberechtigten, bei welcher Maßnahme der Kläger selbst maßgeblich mitgewirkt hat. Die Frage kann indessen hier auf sich beruhen. Denn auch wenn das letztere zuträfe, das Unvermögen also erst durch dieses eigene Verhalten des Klägers eingetreten sein sollte, hätte der Kläger dieses sein Verhalten nicht zu vertreten; die Landgesellschaft gründete nämlich ihren Übereignungsanspruch auf ein im öffentlichen Interesse gewährtes und besonders stark ausgestaltetes Vorkaufsrecht, und es war von einem Verkäufer in solcher Lage normalerweise zu erwarten, daß er dem Übereignungsverlangen der Vorkaufsberechtigten nachkam. Der Fall liegt insoweit ähnlich dem, daß die Vertragserfüllung gegen ein polizeiliches Verbot verstoßen würde (RG JW 1911, 94).

Wenn die Revision zum Nichtvertretenmüssen fordert, daß die Beklagte Kenntnis von dem Vorkaufsrecht gehabt habe, so kann offen bleiben, ob diese Erwägung zutrifft. Denn unrichtig ist jedenfalls ihre Auffassung, das Berufungsurteil (S. 25) stelle das Gegenteil fest. Hierbei verwechselt die Revision nämlich Bestand und Ausübung

des Vorkaufsrechts: die tatrichterliche Feststellung geht dahin, am 20. März 1959 hätten beide Parteien nicht mit der Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern im Gegenteil mit einem Eigentumserwerb der Beklagten gerechnet; der Bestand des Vorkaufsrechts und das darin für die Durchführung des Kaufvertrags der Parteien liegende Risiko ergab sich aus dem Gesetz und mußte der Beklagten ebenso bekannt sein wie dem Kläger. Der Kläger hätte nach der ersichtlichen Auffassung des Berufungsgerichts die Grundstücksübergabe an die Vorkaufsberechtigte und das dadurch begründete Unvermögen zur Vertragserfüllung gegenüber der Beklagten auch dann nicht zu vertreten, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts, wie die Beklagte geltend macht, aus sachfremden Erwägungen erfolgt und deshalb rechtsunwirksam wäre; denn eine solche Rechtsunwirksamkeit lag keineswegs so auf der Hand, daß sie der Kläger hätte in Rechnung stellen müssen, zumal auch auf seiten der Beklagten kein von vornherein nachhaltig erhobener Widerspruch gegen eine Übergabe an die Vorkaufsberechtigte, vielmehr nur Versuche zu gütlicher Beilegung der Interessenkonflikte behauptet sind (vgl. gerade die von der Revision angeführte Stelle GA 26 ff). Auf das unter Beweis gestellte Weiterverkaufsangebot der Vorkaufsberechtigten gegenüber der Beklagten (Teilgelände als Bauland für 103 000 DM) kam es nach Sachlage nicht an.

2. und 3. Die Revision stellt weiter auf § 8 der notariellen Angebotsurkunde ab, wonach der Käufer (Beklagte) "sämtliche mit diesem Vertrag und seiner Ausführung verbundenen Kosten" trage, sowie auf § 11, worin der Käufer seine Bebauungsabsicht erklärt. Sie will daraus in Verbindung mit den Begleitumständen (Absprache über Erwirkung der Baureife, Darlehensgewährung, sonstige Absprachen) folgern, daß die jetzt

erstattet verlangten Aufwendungen als Teil der in § 8 von der Beklagten übernommenen Vertragskosten anzusehen seien, die die Beklagte nunmehr (mindestens nach § 323 Abs. 3 in Verbindung mit § 812 BGB) zurückverlangen könne. Aber diese Folgerung hat das Berufungsgericht abgelehnt, indem es die Kosten als von der Beklagten in ihrem eigenen Interesse aufgewandt würdigt. Ein Rechtsirrtum ist hierin nicht zu erkennen. Die von der Revision behauptete Absprache des Baureifmachens ist als Vertragspflicht der Beklagten vom Tatrichter nicht festgestellt; die bereits im Juli 1958 vereinbarte Darlehensgewährung (Vorakten Hülle Bl. 77 R Anlage B f A) sprach für das eigene Interesse der Beklagten (an Durchführung des Kaufs, um ihr Darlehen zu retten), und hinsichtlich sonstiger Absprachen ist weder von der Revision dargelegt noch sonst ersichtlich, wieso sie die Annahme des Tatrichters erschüttern sollten. Die Rüge mangelnder Beweiserhebung (Revisionsbegründung S. 12 unten, S. 15 oben) ist nicht hinreichend substantiiert.

4. Damit erweist sich auch die Annahme eines (unabhängig neben den eigentlichen Bestimmungen des Kaufvertrags bestehenden) Auftragsvertrags als ein im Revisionsverfahren erfolgloser Versuch, das tatsächliche Verhalten der Parteien anders zu würdigen als der Tatrichter.

5. Sowohl für die Aufwendungen als auch für die Wertsteigerung erwägt die Revision schließlich einen Ersatzanspruch auf Grund einer Art Optionsvertrag, bei dem der bezweckte Erfolg - Eigentumsübertragung auf die Beklagte - nicht eingetreten sei (§ 812 Abs. 1 Satz 2 Fall 2 BGB). Aber abgesehen davon, daß es ein Optionsrecht (Ankaufsrecht) als einheitlichen Rechtsbegriff nicht gibt (Senatsurteil vom 28. September 1962,

V ZR 8/61, LM BGB § 433 Nr. 16), scheitert auch dieser Angriff daran, daß es nach dem festgestellten Sachverhalt überhaupt an einer vertraglichen Verpflichtung der Beklagten zur Erwirkung der Baureife (Wertsteigerung) und damit zur Vornahme der angeblich kostenverursachenden und werterhöhenden Maßnahmen fehlte (BU S. 38/39).

III.

Hiernach sind sowohl Klage wie Widerklage unbegründet.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Da die Streitwerte von Klage und Widerklage in allen drei Instanzen sich nicht sehr erheblich voneinander unterscheiden, wurde von einer mathematisch genauen Quotierung abgesehen.

Dr. Augustin	Dr. Piepenbrock	Rothe
Dr. Freitag	Dr. Mattern	