

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 313

Ein Vertrag, in dem sich der eine Teil nicht zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, sondern nur der andere zum Erwerb verpflichtet, ist möglich; er bedarf nicht der notariellen Beurkundung. Es bedarf jedoch jeweils einer eingehenden Prüfung, ob nicht zugleich eine - eventuell nur bedingte - Veräußerungsverpflichtung und damit ein Kaufvertrag oder Kaufvorvertrag oder **n u r** ein Kaufangebot vorliegt.

BGH, Urt.v. 22. Dezember 1971 - V ZR 130/68 - OLG Köln

LG Köln -

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 130/68

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am

22. Dezember 1971
Friederich,
Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Witwe Greta S. [REDACTED] geb. R. [REDACTED], N. [REDACTED],
S. [REDACTED]straße [REDACTED], zugleich als Rechtsnachfolgerin des
verstorbenen technischen Dolmetschers Heinrich S. [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Italbau C. [REDACTED] L. [REDACTED] M. [REDACTED] GmbH,
Luino, Provinz V. [REDACTED]/Italien, Via del Porto [REDACTED],
vertreten durch ihren alleinigen Geschäftsführer
Klaus S. [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 7. Juni 1968 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 10. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin, ein italienisches Unternehmen mit dem Sitz in Oberitalien und einer Niederlassung in Köln, befaßt sich mit der Erschließung, Veräußerung und Bebauung von in Italien gelegenen Grundstücken. Sie bietet ihre Objekte in deutschen Zeitungen mit dem Hinweis "Verträge nach deutschem Recht" an. Am 30. August 1966 unterschrieben die Beklagten (der frühere Beklagte Heinrich S. [REDACTED] ist in der Revisionsinstanz verstorben; im weiteren wird weiterhin von den Beklagten gesprochen) in Welschnofen (Italien), nachdem sie ein in Carezza



(Dolomiten) gelegenes Grundstück besichtigt hatten, eine ihr von der Klägerin vorgelegte "Bestellung", die weitgehend vorgedruckt und im übrigen handschriftlich ausgefüllt war.

Nach Nr. 1 dieser "Bestellung" verpflichteten sich die Beklagten der Klägerin gegenüber "zum Erwerb und zur Zahlung des Grundstückes/Immobilienbesitzes". Als Kaufpreis für das Grundstück enthält die Urkunde den Betrag von 16 800 DM und als Kaufpreis für ein Haus Typ 600 de luxe schlüsselfertig weitere 50 600 DM. Es folgt dann handschriftlich:

"Wandlungsrecht für das Grundstück bis zum Baubeginn. Zahlungsweise:

sofort	DM 5.000,--
ab 1.10.66 monatl.	DM 2.000,--
bis zur vollständigen Bezahlung des Grundstücks.	

Finanzierung der Baukosten entsprechend der unten aufgeführten Raten bis 50 %. Für den Rest von 50 % soll evtl. ein Kredit der F [REDACTED] aufgenommen werden."

Auf der Rückseite der Urkunde befinden sich "Konditionen" für den Grundstückskauf, den Hausbau und allgemeiner Art, die nach einem auf der Vorderseite vor den Unterschriften befindlichen Hinweis Bestandteil des Vertrages sind. In ihnen heißt es u.a.:

"6. Jeder Käufer verpflichtet sich zunächst privatschriftlich zur Übernahme des von ihm gewählten Grundstückes oder Hauses.

8. Der notarielle Kaufvertrag muß in Italien abgeschlossen werden. Die Unterschriftsleistung kann vom Käufer selbst oder durch eine von ihm bevollmächtigte Person vollzogen werden. Sie kann auch vor dem italienischen Generalkonsulat des Heimatlandes erfolgen.

9. Bei Bezahlung des gesamten Grundstückspreises erfolgt sofortige notarielle Eigentumsübertragung. Als Dokument für den Eigentumsbeweis erhält der Käufer eine registrierte Notariatsurkunde.

34. Für die in dieser Bestellung übernommenen Verpflichtungen gilt deutsches Recht."

Ferner ist in Nr. 35 als Erfüllungsort und Gerichtsstand Köln angegeben.

Am 31. August 1966 erklärten die Beklagten, daß sie an dem Vertrag nicht festhielten, weil sie übereilt gehandelt hätten, ihre monatliche wirtschaftliche Belastung für den Erwerb des Grundstücks und Hauses höher als vorausberechnet und das Klima dem herzleidenden Beklagten Heinrich S. [REDACTED] abträglich sei.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück nebst Zinsen. Sie hat die Ansicht vertreten, der Vertrag der Parteien sei nach italienischem Recht nicht beurkundungspflichtig. Aber auch bei Anwendung deutschen Rechts sei der Vertrag wirksam, da nur die Beklagten als Besteller zum Kauf, nicht aber die Klägerin zum Verkauf verpflichtet sei.

Die Klägerin hat beantragt, die Beklagten zur Zahlung von 11 000 DM nebst 10 % Zinsen von unterschiedlichen Teilbeträgen für verschiedene Zeiträume zu verurteilen.

Die Beklagten haben Klagabweisung beantragt.

Sie haben sich auf Nichtigkeit des Vertrages wegen fehlender Beurkundung berufen. Nach ihrer Ansicht seien sie aber auch zum Rücktritt auf Grund des vertraglichen "Wandlungsrechts" berechtigt gewesen. Ferner haben sie Anfechtung wegen Irrtums und arglistiger Täuschung geltend gemacht, weil ihre monatliche Zahlungsverpflichtung der Klägerin gegenüber höher zu veranschlagen sei, als der Vertreter der Klägerin bei Vertragsabschluß errechnet habe.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Die Beklagten haben Berufung eingelegt. Mit der Anschlußberufung hat die Klägerin auch den restlichen Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von 5 800 DM nebst 10 % Zinsen geltend gemacht.

Die Parteien haben ihr Vorbringen wiederholt und ergänzt. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen und der Klägerin auf die Anschlußberufung hin die weiteren 5 800 DM nebst Zinsen zugesprochen.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihren Klagabweisungsantrag weiter.

Die Klägerin bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht legt unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, insbesondere der Werbung der Klägerin ("Verträge nach deutschem Recht"), die Nummern 34 und 35 des Vertrags dahin aus, daß deutsches Recht nicht nur entsprechend dem Wortlaut der Nr. 34 "für die in dieser Bestellung übernommenen Verpflichtungen", sondern auch für den Abschluß des Vertrags gelten sollte, und zwar unter Ausschluß des Art. 11 Abs. 1 Satz 2 EGBGB, wonach für die Form des Vertrags die Beobachtung des Ortsrechts, hier also des italienischen Rechts, genügt. Die Auslegung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, insbesondere gestattet das deutsche internationale Privatrecht ein schuldrechtliches Rechtsgeschäft auch hinsichtlich der erforderlichen Form unter Abänderung des Art. 11 Abs. 1 Satz 2 EGBGB ausschließlich einem anderen Recht als dem Ortsrecht zu unterstellen (vgl. Senatsurteil vom 3. Dezember 1971 - V ZR 126/69 zum gleichgelagerten Fall 4 U 172/68 OLG Köln).

Ebenso ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß § 313 BGB auch auf Verträge und Vorverträge mit einer Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an einem ausländischen Grundstück anzuwenden ist (BGHZ 52, 293; 53, 189, 194) und es daher im vorliegenden Fall entscheidend ist, ob der Vertrag vom 30. August 1966 eine solche Verpflichtung der Klägerin enthält.

2. Das Berufungsgericht prüft, ob sich die Klägerin im vorliegenden Fall verpflichtet hat, das Eigentum an dem gewählten (unter Umständen nach Wahl der Beklagten noch auszutauschenden) Grundstück zu übertragen, oder wenigstens eine Verpflichtung zum Abschluß des Grundstückskaufvertrags eingegangen ist oder ob demgegenüber ohne diesbezügliche Verpflichtung der Klägerin der Vertrag nur eine einseitige Verpflichtung, nämlich nur eine Verpflichtung der Beklagten zum Erwerb des Grundstücks enthält und der Klägerin offen geblieben war, den vorgesehenen notariellen Kaufvertrag nach ihrem freien Entschluß nicht abzuschließen oder abzuschließen. Es legt den Vertrag in diesem zweiten Sinn aus.

Dagegen wenden sich die Rügen der Revision, die im folgenden erörtert werden, mit Erfolg.

Das Berufungsgericht würdigt die Erklärungen der Beklagten entsprechend dem Aufdruck auf dem von den Beklagten unterzeichneten Formular von vornherein nur als "Bestellung" und meint, diesem Begriff fehle die Gewißheit, daß der andere Partner, an den die Bestellung gerichtet sei, diese rechtsverbindlich annehme. Diese dem Begriff der Bestellung anhaftende Unsicherheit beruhe gerade darauf, daß die Bestellung dem Empfänger noch den Entschluß offen lasse, ob er die Bestellung annehmen und sich hierdurch an den Besteller binden wolle.

Dabei berücksichtigt das Berufungsgericht nicht, daß die Klägerin diese Bestellung angenommen hat und damit die einer Bestellung anhaftende Ungewißheit darüber, ob ein Vertrag zustande kommen wird, behoben hat. Die Bestellung ist ein im einzelnen formuliertes Vertragsangebot. Mit der Annahme dieses Angebots sind sämtliche in der "Bestellung" niedergelegten Erklärungen, soweit sie nach ihrem Inhalt als Verpflichtungen der Klägerin überhaupt in Betracht kommen (vgl. dazu auch die Verpflichtungen der Klägerin in den "Konditionen Hausbau"), darauf zu prüfen, ob sie verbindliche Erklärungen der Klägerin darstellen.

Sodann rügt die Revision zutreffend, daß der Tatrichter seiner Auslegung Texte zugrunde gelegt hat, die sich weder aus der vorgelegten Fotokopie der von den Beklagten unterzeichneten "Bestellung" (Bl. 5/6 GA) noch aus dem Tatbestand des Urteils ergeben. Nach dem Eingangssatz (Nr. 1) "bestellt" der Käufer bei der Klägerin nicht ein Grundstück, wie auf Seite 14 im zweiten Absatz und auf Seite 14 unten des Berufungsurteils ausgeführt ist; Nr. 1 lautet vielmehr: "Ich verpflichte mich der Costruzioni ... gegenüber zum Erwerb und zur Zahlung des Grundstücks/ Immobilienbesitzes."

Vor allem heißt es in Nr. 6 entgegen den Ausführungen auf Seite 14 unten BU nicht, "daß sich 'zunächst' der Käufer 'zur Übernahme des gewünschten Grundstücks' verpflichtet". Vielmehr lautet Nr. 6:

"Jeder Käufer verpflichtet sich zunächst privatschriftlich zur Übernahme des von ihm gewählten Grundstücks ..."
(Unterstreichung dem Original hinzugefügt). Wohl ergibt sich aus Nr. 6, daß der vorliegende Vertrag im Rahmen der obligatorischen Geschäftsbeziehungen der Vertragspartner ein erster Akt ist, dem nämlich als zweiter Akt der notarielle Kaufvertrag, wie in Nr. 8 vorgesehen, folgen sollte. Entgegen der Schlußfolgerung des Berufungsgerichts auf Seite 14/15 BU ist in Nr. 6 jedoch nicht darauf hingewiesen, daß der vorliegende Vertrag insgesamt im Rahmen der Geschäftsbeziehungen der Vertragspartner ein noch einseitiger Akt des Käufers sei. Der Vertrag ist an sich schon kein einseitiger Akt; offensichtlich ist an dieser Stelle des Urteils ein einseitig verpflichtender Vertrag gemeint. Aber auch wenn man den Ausdruck in diesem Sinn berichtigt, so kann die Frage, ob ein einseitig verpflichtender Vertrag vorliegt, nicht allein aus Nr. 6 beantwortet werden; es bedarf vielmehr der Prüfung, ob sich die Klägerin etwa in anderen Bestimmungen des Vertrags durch ihre Annahme der "Bestellung" verpflichtet hat. Hierzu ist vor allem Nr. 9 der "Konditionen Grundstückskauf" heranzuziehen (im angefochtenen Urteil ist diese Bestimmung versehentlich als Nr. 8 bezeichnet). Die dort in Aussicht gestellte Eigentumsübertragung legt nicht nur, wie das Berufungsgericht ausführt, den Gedanken nahe, daß der Übertragung eine entsprechende Verpflichtung der Klägerin vorausgeht, sondern, daß das Inaussichtstellen der Übertragung eben diese Verpflichtung darstellt und nach verständiger Würdigung seitens des Vertragspartners schwerlich anders aufgefaßt werden kann. Es ist in Verträgen durchaus üblich,

Verpflichtungen in der Form auszudrücken, daß ohne wörtliche Verpflichtungserklärung die Erfüllung unmittelbar in Aussicht gestellt wird. Eine Möglichkeit, die Erklärung in Nr. 9 unter Berücksichtigung von Treu und Glauben anders denn als eine bedingte Verpflichtungserklärung der Veräußererin zur Eigentumsübertragung aufzufassen, ist dann kaum mehr offen, wenn eine solche Bestimmung im Abschnitt: "Konditionen Grundstückskauf" aufgeführt ist. Das Berufungsgericht vermag dieser Konsequenz auf Seite 16 Mitte des angefochtenen Urteils auch nur dadurch auszuweichen, daß es auf seine oben wiedergegebene Auslegung der Nr. 6 zurückgreift, dem es den "vorangestellten Grundsatz" entnimmt, nach dem sich "zunächst" nur der Käufer binde. In den Gründen ist aber zuvor, wie dargelegt, der Wortlaut der Nr. 6 außer Acht gelassen, deren Inhalt als "Grundsatz" im übrigen weder begründet noch ersichtlich ist. Es ist daher nicht berücksichtigt, daß sich auf Grund dieser Nummer "zunächst privatschriftlich" jeder Käufer zur Übernahme des gewählten Grundstücks verpflichtet, so daß eben offen geblieben ist, ob sich nicht die Klägerin ihrerseits an anderer Stelle - ebenfalls zunächst privatschriftlich - zur Übertragung des Eigentums verpflichtet hat.

Im übrigen ist die Verpflichtung zum Erwerb des Grundstücks nicht in Nr. 6, sondern in Nr. 1 des Vertrags niedergelegt. Nach Nr. 6 verpflichtet sich jeder Käufer vielmehr zur Übernahme des gewählten Grundstücks. Diese Verpflichtung ergänzt die weitere in Nr. 1 vom Käufer übernommene Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises, der nach Höhe, Fälligkeit und Zahlungsart in

den Nrn. 4, 5 a und 10 näher bestimmt ist. Letztlich könnte auch der der Übernahmeverpflichtung entsprechende Anspruch des Käufers auf Besitzverschaffung aus Nr. 23 der "Konditionen Hausbau" entnommen werden. Nach dieser Bestimmung darf das Anwesen vom Käufer erst nach restloser Bezahlung in Besitz genommen und bewohnt werden. Der Umstand, daß der Anspruch auf Besitzverschaffung des Anwesens unter eine ganz bestimmte Bedingung gestellt ist, legt für einen unvoreingenommenen Leser ebenfalls nahe, daß dieser Anspruch bei Eintritt der Bedingung bestehen und nicht etwa erst nach dem Abschluß eines Kaufvertrages entstehen soll, dessen Abschluß noch im freien Belieben des Vertragspartners stehen soll.

Es mag sein, wie das Berufungsgericht aus der Wortfassung der Vertragsbestimmungen entnimmt und feststellt, daß die Klägerin ihrerseits lediglich eine einseitige Bindung der Beklagten erstrebt hat. Das Berufungsgericht hat jedoch bei der Vertragsauslegung nicht hinreichend in Betracht gezogen, daß der objektive Erklärungsinhalt aller Vertragsbestimmungen zusammen so, wie ihn ein unbefangener Vertragsgegner nach Treu und Glauben verstehen mußte (§ 157 BGB), maßgebend ist. Dieser Mangel in Verbindung mit der Außerachtlassung des Wortlauts der Vertragsbestimmung unter Nr. 6 des Vertrages zwingt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils (§ 564 Abs. 1 ZPO).

3. Der erneuten Prüfung und Entscheidung bedurfte es insoweit nicht, wenn man der Auffassung folgt, auch ein reiner Grundstückserwerbsvertrag unterliege der Formvorschrift des § 313 BGB. Dann müßte nämlich, weil diese Form nicht eingehalten ist, die Klage ohne weiteres abgewiesen werden.

Der Senat vermag jedoch dieser Auffassung nicht beizutreten.

In der Rechtsprechung und Literatur bestand bisher fast einhellig die Auffassung, daß eine reine Erwerbsverpflichtung (*pactum de emendo*) nicht der Formvorschrift des § 313 BGB unterliegt (vgl. u.a. RGZ 81, 134 ff; 82, 299, 302; 95, 5, 7; 101, 332, 335; 110, 327, 338; RG in JW 1905, 126; in DR 1939, 1440; WarnRspr 1909 Nr. 537; 1911 Nr. 169; 1915 Nr. 42; 1918 Nr. 71; LeipzZ 1913 Sp. 293 Nr. 15; Sp. 851 Nr. 17; Staudinger/Kaduk BGB 10./11. Aufl. § 313 Rdn. 11; Soergel/Siebert/Schmidt BGB 10. Aufl. § 313 Rdn. 7; Erman BGB 4. Aufl. § 313 Anm. 4 b; BGB-RGRK 11. Aufl. § 313 Anm. 22). In jüngster Zeit wird im Zusammenhang mit der Praxis bei der Veräußerung von Grundstückseigentum durch Wohnbaugesellschaften und im Zusammenhang mit der Erstellung von Ferienhäusern im Schrifttum die Ansicht vertreten, auch die reine Erwerbsverpflichtung des Käufers sei nach § 313 BGB formbedürftig (vgl. Wolf JZ 1971, 80 ff; Klingsporn DB 1971, 369 ff). Auch wird eine reine Erwerbsverpflichtung abgelehnt. In Wirklichkeit sei darin ein Kaufangebot des Käufers enthalten, das als Teil des Kaufvertrages der Beurkundung bedürfe (vgl. Hepp ZRP 1970, 100; Winkler NJW 1971, 401 ff, 1166 f).

Das Oberlandesgericht Stuttgart (NJW 1970, 566) würdigte den ihm vorliegenden Vertrag als Kaufvertrag.

Die herrschende Meinung hat schon in der Rechtsprechung des Reichsgerichts Ausdruck gefunden. Diese Rechtsprechung hatte zwar nicht über solche Verträge zu entscheiden, wie sie heute vielfach geschlossen werden. Es trifft aber nicht zu, daß es sich nie um Rechtsgeschäfte handelte, die den Abschluß eines Kaufvertrages zum Ziel hatten, wie Hepp (ZRP 1970, 101) ausführt. Das Reichsgericht hat seine später ständige Rechtsprechung bereits bei der Beurteilung eines Falles begonnen (JW 1905, 126), in dem Kaufinteressent und Eigentümer unmittelbar gegenüber traten, wenn auch der Erwerb des Grundstücks nicht die Hauptsache war. Es handelte sich um ein Angebot für Tischlerarbeiten, in dem es u.a. lautete "sollte ich eines von meinen Grundstücken bis dahin verkauft haben, so verpflichte ich mich, für den Restbetrag meiner Rechnung dem Herrn K. eine Baustelle in E. abzukaufen." Andere Fälle betrafen allerdings einen Gesellschaftsvertrag zum Zweck des Erwerbs von Grundstücken (RGZ 68, 260; RG in WarnRspr 1908 Nr. 23), eine bei einem öffentlichen Verkauf eingegangene Verpflichtung zum Erwerb eines Grundstücks (RGZ 81, 134), einen Gesellschaftsvertrag zum Zweck der Übernahme einer in Konkurs geratenen offenen Handelsgesellschaft und des Erwerbs eines Grundstücks dieser Gesellschaft (RGZ 82, 299) und die Formfrage einzelner Bedingungen bei einem gesetzlichen Wiederkaufsrecht im Sinne des § 20 Abs. 2 Reichssiedlungsgesetz (RGZ 110, 327). In weiteren Fällen, in denen

das Reichsgericht seine bisher schon entwickelte Rechtsprechung anführte, lagen allerdings gleichzeitig auch Verpflichtungen des Veräußerers vor (vgl. RG in WarnRspr 1909 Nr. 537; 1915 Nr. 42; RGZ 95, 5). Das Reichsgericht hat seine Rechtsprechung aber auch aufrecht erhalten in zwei vergleichbaren Kauffällen, in denen es sich nur um den Erwerb von Grundstücken handelte und in denen eine alleinige Verpflichtung des Käufers zum Erwerb angenommen wurde (RGZ 101, 332, 335; DR 1939, 1440).

Auch der Senat vertritt diese Auffassung. Es ist davon auszugehen, daß es bei entsprechender Interessenlage nach dem Willen der Vertragspartner solche Verträge geben kann, in denen der Grundstückseigentümer sich hinsichtlich der Veräußerung in keiner Weise bindet (Senatsurteil vom 2. Juli 1971 - V ZR 53/69, WM 1971, 1249, 1250, 1251), und daß es sich nicht immer um ein Kaufangebot des Kaufinteressenten handelt. Es ist daher im Einzelfall jeweils zunächst eine sorgfältige Auslegung notwendig, um festzustellen, ob es sich um eine reine Erwerbsverpflichtung oder um ein Kaufangebot oder zugleich um eine - eventuell auch nur bedingte - Veräußerungsverpflichtung, welche beide letzteren Geschäfte der Formvorschrift des § 313 BGB unterliegen, handelt.

Die reine Erwerbsverpflichtung fällt nicht unter die Regelung des § 313 BGB. Das folgt einmal schon aus dem Wortlaut dieser Bestimmung. Er setzt nämlich einen Vertrag voraus, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen. Das ist bei der reinen Erwerbspflicht nicht der Fall. Nun bezweckt zwar die Formvorschrift des § 313 BGB nicht allein den Schutz des Verkäufers, sondern auch den des Käufers. Das läßt sich aus den Motiven, Protokollen und der Denkschrift zum Bürgerlichen Gesetzbuch entnehmen (vgl. Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich Band 2 S. 104, 621 f, 1237), in denen davon gesprochen wird, daß eine Veräußerung und ein Erwerb immer eine besondere Vorsicht erfordern, daß die Gefahr für den geschäftsungewandten Bauern in nicht genügender Überlegung bestehe, ob er überhaupt kaufen oder verkaufen solle, und daß der wichtigste Zweck der Form, die minder geschäftsgewandte Bevölkerung vor übereilten Käufen und Verkäufen zu bewahren, erfahrungsgemäß durch das Erfordernis bloßer Schriftform nicht gewahrt werde. Die Schutzfunktion des § 313 BGB auch zugunsten des Käufers ist ferner in der Rechtsprechung (Senatsurteile vom 3. Dezember 1958 - V ZR 28/57, BGHZ 29, 6, 11 und vom 6. Februar 1970 - V ZR 158/66, NJW 1970, 999, 1001) und im Schrifttum (vgl. Staudinger/Kaduk aaO § 313 Rdn. 40) anerkannt. Daraus allein rechtfertigt sich aber nicht die Anwendung des § 313 BGB auf reine Erwerbsverpflichtungen. Denn die oben aufgeführten Stellen aus den Materialien lassen allein nicht erkennen, daß der Gesetzgeber den Schutz des

Käufers in jedem Fall genauso wie den Schutz des Grundstückseigentümers ausgestalten wollte und auch ausgestaltet hat. Nach den Motiven wurde nämlich der eigentliche Grund für die Einführung der Beurkundung darin gesehen, daß die Veräußerung von Grundeigentum wegen seiner sozialen Bedeutung als natürliche Grundlage für die Seßhaftigkeit der Bevölkerung nicht leicht zu nehmen sei und, selbst wenn sie unter günstigen Bedingungen erfolge, im Hinblick auf die Lebensstellung und den Beruf des Eigentümers nicht mit dem Umtausch anderer Vermögensgegenstände auf eine Linie gestellt werden könne (Mugdan aaO S. 104). Danach und auch nach dem weiteren Inhalt der Protokolle, daß nämlich die soziale Bedeutung des Grundeigentums bei diesen Verträgen notwendig eine Ausnahme vom allgemeinen Grundsatz der Formfreiheit erfordere (Mugdan aaO S. 620), stand der Schutz des Verkäufers im Vordergrund. Hinzu kommt ferner, daß es entscheidend darauf ankommt, was der Gesetzgeber von seinen erwogenen Gedanken in die Gesetzesbestimmung übernommen hat. Der Wortlaut des § 313 Satz 1 BGB ergibt aber, daß auf jeden Fall der Grundstückseigentümer bei einer Veräußerung geschützt und nur in diesem Zusammenhang mit der Veräußerungsverpflichtung gleichzeitig auch dem Käufer auf Grund fachkundiger Beratung durch die beurkundende Person Schutz zuteil werden soll. Schon damit ist klargestellt, daß es immer nur um einen von der Veräußerungsverpflichtung des Eigentümers abhängenden gleichzeitigen (Mit-) Schutz des Käufers geht.

Etwas anderes läßt sich auch nicht daraus entnehmen, daß nach den Bestimmungen über den Hergang bei der Beurkundung (und die Belehrungs- und Prüfungspflichten der beurkundenden Person, vgl. §§ 13, 17 Beurkundungsgesetz) beide Vertragsparteien geschützt werden sollen. Denn damit ist nicht bestimmt, welche Rechtsgeschäfte überhaupt zu beurkunden sind (vgl. Grunsky in JUS 1971, 179).

Wie unvollkommen der Schutz des Käufers geblieben ist und daß der Gesetzgeber nicht alle Überlegungen im Gesetz verwirklicht hat, folgt auch aus § 313 Satz 2 BGB. Nach dieser Bestimmung wird ein formloser Vertrag mit dem Inhalt einer Veräußerungsverpflichtung dann wirksam, wenn die Vertragspartner die Auflassung erklären und die Eigentumsänderung ins Grundbuch eingetragen wird. Auch diese Bestimmung ist nur auf Veräußerungsgeschäfte zugeschnitten. Es soll nämlich auf jeden Fall der Veräußerer bei der Auflassungsverhandlung - wenn es nicht vorher beim Abschluß des Vertrages geschehen ist - auf die mit der Veräußerung verbundenen Gefahren hingewiesen werden. Da die Auflassung bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Vertragspartner zu geschehen hat (§ 925 Abs. 1 Satz 1 BGB), wird allerdings im Regelfall auch der Käufer wiederum mitgeschützt, insbesondere wenn die Vorschrift des § 925 a BGB beachtet wird, nach der die Auflassungserklärung nur entgegengenommen werden soll, wenn die Vertragsurkunde vorgelegt wird. Das braucht jedoch nicht so zu sein. Denn § 925 a BGB ist nur eine Ordnungsvorschrift, bei deren Nichtbeachtung die Auflassung gleichwohl wirksam ist (Palandt/Degenhart BGB 30. Aufl. § 925 a Anm. 1; Erman/Ronke BGB 4. Aufl.

§ 925 a Anm. 2). Es kann also durchaus möglich sein, daß der Vertrag bei der Auflassung nicht vorliegt und der Käufer hinsichtlich seiner Verpflichtungen keine sachkundige Beratung erfährt (vgl. Grunsky in JUS 1971, 178 und dort Fußn. 19).

Aus alledem ist ersichtlich, daß grundsätzlich der Schutz vor unüberlegter und übereilter Hingabe des Grundeigentums und nur im Zusammenhang damit der Schutz des Käufers in § 313 BGB geregelt ist, nicht jedoch der Schutz des Käufers, wenn nur er eine Kaufverpflichtung eingeht, der Grundstückseigentümer aber noch nicht gebunden ist.

II.

Zu den weiteren Revisionsrügen ist zu bemerken:

1. Da das angefochtene Urteil aus den zu I 2 erörterten Gründen nicht bestehen bleiben kann, ist auch eine abschließende Erörterung der Frage der Sittenwidrigkeit nicht möglich. Dasselbe gilt für die Fragen, ob die Klägerin mit dem Einklagen des Anspruchs eine unzulässige Rechtsausübung vornimmt und ob den Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht zusteht.

2. Was den Rücktritt vom Vertrag anlangt, sind die Ausführungen des Berufungsgerichts rechtlich nicht zu beanstanden.

3. Soweit die Revision Anfechtung wegen Irrtums hinsichtlich der monatlichen wirtschaftlichen Belastung geltend macht, scheitert dieser Angriff schon daran, daß das Oberlandesgericht nicht festgestellt hat, daß die Beklagten diesen Umstand dem Geschäft zugrunde gelegt hätten.

Wenn die Beklagten sich über die Höhe der bei einer Kreditaufnahme monatlich zu zahlenden Beträge geirrt haben wollen, kann es sich nach tatrichterlicher Würdigung lediglich um einen der Beweggründe gehandelt haben, die sie zur Eingehung des Vertrages mit der Klägerin veranlaßt hatten. Ein solcher Irrtum im Beweggrund berechtigt selbst nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. dazu das Senatsurteil vom 28. April 1971 - V ZR 201/68, WM 1971, 745, 746) nur dann zur Anfechtung, wenn der betreffende Umstand auf Grund ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung der Vertragspartner zur Grundlage des Geschäfts gemacht wurde; es muß der eine Vertragspartner mindestens erkennen können und nicht widersprechen, daß der andere einen bestimmten Umstand zur Grundlage, zur Bedingung des Geschäfts macht. Davon ist im Berufungsurteil nichts festgestellt, und bezüglich der Feststellungen insoweit hat die Revision keine begründete Verfahrensrüge erhoben. Auf die auf Verletzung des § 286 ZPO gestützte Rüge, der Tatrichter habe das Beweisangebot der Beklagten für die tatsächliche Höhe der monatlichen Belastung (Sachverständigengutachten; Schriftsatz vom 31. März 1967) übersehen, brauchte daher nicht eingegangen zu werden.

Ebenso ist vom Oberlandesgericht nicht festgestellt, daß die Überlegungen der Beklagten eine Geschäftsgrundlage darstellen, nämlich im Sinne von Vorstellungen einer Partei, die beim Vertragsschluß zutage getreten, und vom Vertragsgegner in ihrer Bedeutung erkannt worden sind, oder von gemeinsamen Vorstellungen beider Beteiligten vom Vorhandensein oder dem zukünftigen Eintritt oder Nichteintritt gewisser Umstände, auf denen sich der Geschäftswille aufbaut (Senatsurteil vom 13. März 1970 - V ZR 82/67, WM 1970, 787, 788).

4. Die Revision beruft sich auch hinsichtlich der Verträglichkeit des Klimas für den verstorbenen Beklagten Heinrich S. [REDACTED] ohne Erfolg auf Anfechtung des Vertrages und auf ein Fehlen der Geschäftsgrundlage.

Eigenschaften, die im Verkehr als wesentlich angesehen werden und nach § 119 Abs. 2 BGB zur Anfechtung berechtigen, sind einerseits solche tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse, von denen generell auf die Wertschätzung geschlossen wird. Es muß sich also um typische Verhältnisse handeln (Soergel/Siebert/Hefermehl BGB 10. Aufl. § 119 Rdn. 28, 33). Generell wird aber nur davon ausgegangen, ob ein zur Bebauung vorgesehenes Grundstück in einer solchen Höhenlage im allgemeinen bewohnbar ist, nicht aber davon, ob es wegen des dort herrschenden Klimas auch von einer bestimmten Person oder einem kleineren Personenkreis, der unter bestimmten Krankheiten leidet, bewohnt werden kann und nicht zu Gesundheitsschäden führt.

Allerdings können auch nichttypische Verhältnisse Eigenschaften darstellen. Sie müssen dann aber, um als wesentlich im Sinne des § 119 Abs. 2 BGB gelten zu können, durch Abrede der Vertragspartner zum Inhalt des betreffenden Geschäfts gemacht worden sein (BGHZ 16, 54, 57). Die Parteien haben aber die Verträglichkeit des Klimas gerade für den Beklagten Heinrich S. nicht zum Vertragsinhalt erhoben. Nach dem vom Oberlandesgericht unterstellten Sachverhalt haben sie zwar darüber gesprochen. Der Vertreter der Klägerin hat auch erklärt, daß das Höhenklima dem beklagten Ehemann gut bekommen werde. Wenn das Berufungsgericht daraus folgert, die Parteien hätten damit aber nicht die Wirksamkeit des Vertrages von der Verträglichkeit des Klimas abhängig gemacht, ist damit ersichtlich gemeint, dies sei nicht Inhalt des Vertrages geworden. Diese Auslegung ist möglich und begegnet daher keinen rechtlichen Bedenken. Bereits deswegen geht auch die Revisionsrüge ins Leere, § 286 ZPO sei deshalb verletzt, weil sich aus dem Schriftsatz der Beklagten vom 6. Oktober 1967 und der eingereichten ärztlichen Bescheinigung ergebe, daß Heinrich S. davon ausgegangen sei, das in Wahrheit gesundheitsschädliche Klima sei für ihn verträglich.

Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Wirksamkeit des Vertrages nicht von der Verträglichkeit des Klimas abhängig gemacht worden und dieser Umstand somit nicht Grundlage des Vertrages geworden ist, liegen auch die Voraussetzungen für eine Anfechtung

wegen eines erweiterten Erklärungsirrtums im Sinne der Rechtsprechung des Reichsgerichts und auch für ein Fehlen der Geschäftsgrundlage nicht vor.

III.

Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt sonach nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand von der Auslegung des Vertrags vom 30. April 1966 ab, die die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht erfordert (§ 565 Abs. 1 ZPO). Ihm wird die vom endgültigen Prozeßausgang abhängige Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens übertragen. Dem Senat erschien es angezeigt, von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 S. 2 ZPO Gebrauch zu machen.

Dr. Augustin

Mattern

Hill

Offterdinger

Dr. Grell