

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 313 Satz 1

Die Ausübung des in einem aufschiebend bedingten
Grundstückskaufvertrag vereinbarten Ankaufsrechts
ist formfrei möglich.

BGH, Urt. vom 28. Juni 1996 - V ZR 136/95 - OLG Braunschweig
LG Braunschweig

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 136/95

URTEIL

Verkündet am:
28. Juni 1996
K a n i k
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

GSV G [REDACTED] S [REDACTED] - und W [REDACTED] mbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Wolf-Rüdiger B [REDACTED], Christa-
Brigitte G [REDACTED] und Manfred K [REDACTED], T [REDACTED]weg [REDACTED], Br [REDACTED]
[REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. Birgit E [REDACTED],
2. Martin E [REDACTED]
beide wohnhaft T [REDACTED]weg [REDACTED], Br [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 1996 durch den Vizepräsidenten Prof. Dr. Hagen und die Richter Dr. Vogt, Schneider, Prof. Dr. Krüger und Dr. Klein

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
Braunschweig vom 30. März 1995 wird
auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 16. März 1989 erwarb die Beklagte ein Grundstück, für das den Klägern ein Vorkaufsrecht zustand. Die Kläger verzichteten auf das Vorkaufsrecht. Die Beklagte räumte ihnen dafür ein "Kaufanwartschaftsrecht" an einer 350 qm großen Teilfläche ein. Dieses machten die Kläger innerhalb der vereinbarten Frist schriftlich gegenüber der Beklagten geltend.

Die Kläger verlangen die Übertragung der Teilfläche nach der Vereinbarung von 1989. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Beklagten. Die Kläger beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, die Vereinbarung der Parteien sei als aufschiebend bedingter Kaufvertrag auszulegen. Die Kläger hätten ihr Recht eindeutig, fristgemäß und formentsprechend ausgeübt. Die Willenserklärung der Kläger habe nicht der notariellen Beurkundung bedurft.

Dies hält der rechtlichen Prüfung stand.

II.

1. Das Berufungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, daß nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien sowohl die einseitige Abgabe eines bindenden Vertragsangebots als auch die Vereinbarung eines Vorvertrages oder eines bedingten Kaufvertrages in Betracht kommt und deshalb durch Auslegung zu ermitteln ist, welche rechtliche Form des Ankaufsrechts die Parteien vereinbaren wollten (BGH, Urt. v. 28. September 1962, V ZR 8/61, LM § 433 BGB Nr. 16 Bl. 2).

a) Das Berufungsgericht hat angenommen, daß die Parteien hier einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag abgeschlossen haben. Eine solche Auslegung ist möglich, und

einen Auslegungsfehler des Berufungsgerichts vermag die Revision nicht aufzuzeigen.

b) Der Vertragsabschluß unter der aufschiebenden Bedingung, daß der Berechtigte durch spätere Ausübungserklärung von seinem Recht Gebrauch macht, begegnet entgegen der Meinung der Revision keinen Bedenken. Solche sog. Potestativbedingungen sind zulässig (§ 158 Abs. 1 BGB; vgl. auch § 495 Abs. 1 BGB), weil die Vertragschließenden die Absicht haben, ungeachtet der Bedingung schon eine Bindung einzugehen; der Verkäufer bindet sich endgültig, und der Käufer legt sich bereits auf den Inhalt des möglichen Vertrages fest (vgl. BGH, Urt. v. 28. September 1962, V ZR 8/61, LM § 433 BGB Nr. 16 Bl. 3, 4; vgl. ferner Staudinger/Dilcher, BGB 12. Aufl. vor § 158 Rdn. 17; MünchKomm-BGB/Kramer, 3. Aufl. vor § 145 Rdn. 45; Erman/Hefermehl, BGB, 9. Aufl. vor § 158 Rdn. 13).

2. Bei einem bedingten Kaufvertrag kann nach herrschender Meinung die Ausübung des Ankaufsrechts formlos erklärt werden (BGH, Urt. v. 28. September 1962, V ZR 8/61, LM § 433 BGB Nr. 16 Bl. 3; BGH, Urt. v. 17. Mai 1991, V ZR 104/90, NJW 1991, 2698; RGZ 169, 65, 70; Soergel/Wolf, BGB 12. Aufl. § 313 Rdn. 27; Palandt/Heinrichs, BGB, 55. Aufl., § 313 Rdn. 11; Erman/Hefermehl vor § 158 Rdn. 13; vgl. auch Weber, Jus 1990, 249, 254, sowie die Übersicht bei Staudinger/Wufka, BGB 13. Bearb. § 313 Rdn. 77 m.w.N.). Der gegenteiligen Auffassung (vgl. Wufka, DNotZ 1990, 339, 353 f m.w.N.; Staudinger/Wufka, § 313 Rdn. 78/79; MünchKomm-BGB/Kramer vor § 145 Rdn. 45 m.w.N.) schließt sich der Senat nicht an.

a) § 313 Satz 1 BGB soll den Beteiligten Schutz vor unüberlegten Grundstücksgeschäften und sachkundige Beratung durch die Urkundsperson gewährleisten sowie allgemein für Klarheit und Sicherheit im Rechtsverkehr sorgen. Diesem Anliegen ist Rechnung getragen, weil auch der an eine Potestativbedingung geknüpfte Vertrag der Form des § 313 Satz 1 BGB unterliegt. Damit ist der Notar verpflichtet, die Beteiligten auch über die rechtliche Bedeutung einer späteren Ausübungserklärung und deren grundsätzliche Formfreiheit zu belehren. Daß das fehlende Formerfordernis zu Beweisschwierigkeiten hinsichtlich des Eintritts der Potestativbedingung führen kann, unterscheidet diese Bedingung nicht von anderen.

b) Die Neufassung des § 313 Satz 1 BGB von 1973, auf die sich die gegenteilige Ansicht stützt, hat daran nichts geändert. Denn bei der Neufassung sind die Regelungen ähnlicher Sachverhalte in den §§ 505 Abs. 1 Satz 2, 1098 Abs. 1 Satz 1, 497 Abs. 1 Satz 2 BGB unberührt geblieben. Daß dies auf einem Versehen des Gesetzgebers beruhen könnte, erscheint fernliegend. Der Senat hat deshalb auch nach der Neufassung des § 313 Satz 1 BGB an der Auffassung festgehalten, daß die Ausübung des in einem aufschiebend bedingten Kaufvertrag vereinbarten Ankaufsrechts formfrei möglich ist (vgl. BGH, Urt. v. 17. Mai 1991, V ZR 104/90, NJW 1991, 2698).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Vogt

Schneider

Krüger

Klein