

2224 099

Verkündet
am 19. November 1963
[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

der Stadt N [REDACTED], vertreten durch den Magistrat, dieser
vertreten durch den Oberbürgermeister,

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Bankkaufmann Werner K [REDACTED] in H [REDACTED] Groß F [REDACTED],
E [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

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

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs

auf die mündliche Verhandlung vom 19. November 1963 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tascho und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Offterdinger

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des 1. Zivil-
senats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandes-
gerichts in Schleswig vom 22. Juni 1963 wird auf
Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger, der schon seit 1950 mit der beklagten Stadt-
gemeinde Grundstücksgeschäfte tätigte, um diese Grundstücke
zu bebauen, hatte am 11. März 1957 von den Miteigentümern
B [REDACTED] die ihnen gehörigen Grundstückspartzen in der
"Haartkoppel", Flur 7 in der Größe von 6, 1934 ha zum Preis
von 6,80 DM je qm gekauft. Die Beklagte plante schon längst,
die Haartkoppel, ein rund 28 ha großes Gelände in unmittel-
barer Nähe des Stadtzentrums von Neumünster zwischen Haart,
Plönstraße und Südfriedhof für die Bebauung aufzuschließen;
sie hat im Laufe der Jahre etwa 8 ha erworben und der Ankauf
des zentral gelegenen Grundstücks B [REDACTED] war nur an der
Preisforderung der Eigentümer gescheitert. Die Beklagte übte
daher nach dem Ankauf des Klägers das Vorkaufsrecht nach § 60
Schleswig-Holsteinisches Aufbaugesetz aus. Der Kläger bestritt
die Wirksamkeit des in Anspruch genommenen Vorkaufsrechts.
Schließlich verständigten sich die Parteien über diesen Streit.
Nach der Besprechung vom 26. März 1959, über die der Zeuge
Stadtamtman C [REDACTED] einen schriftlichen Vermerk niederlegte,
machte der Kläger das Vertragsangebot vom 31. März 1959, das
später am 25. Mai 1959 von der Beklagten formgerecht angenom-
men wurde. Das Angebot des Klägers wurde von dem Zeugen C [REDACTED]
als Urkundsbeamten der Stadt N [REDACTED] beurkundet. Die
Parteien einigten sich dahin, daß der Kläger das Vorkaufsrecht
der Beklagten anerkennt, die Beklagte dagegen dem Kläger unter
Zugrundelegung der Umlagungs- und Bebauungspläne die dem
Rohbauland entsprechenden Bauplätze (Nettobauland) überließ,
der gleichzeitig die Verpflichtung übernahm, die Bebauung in
einer bestimmten Frist nach Maßgabe des Bebauungsplans aus-
zuführen. Der Kaufpreis wurde, ausgehend von den Rohbauland-
kosten (Kaufpreis + Kosten, Aufwendungen, Entschädigungen
der Kleingärtner: 6,80 + 1,20 = 8 DM) und unter Zugrunde-
legung von 1/3 Umlagungsverlust auf 12 DM je qm Nettobauland
zusätzlich der Anliegerbeiträge (7,50 DM) auf 17,50 je qm

- 3 -

festgesetzt. die wesentlichen Vertragsbestimmungen lauten:

"1.

.....
Die Stadt N [REDACTED] ist bereit, sobald sie das Eigentum an dem Gelände B [REDACTED] erworben hat, dem Kaufmann Werner K [REDACTED] Baugelände in Größe von etwa 3,4 ha zum Zwecke des Wohnungsbaus käuflich zu überlassen. Dagegen ist Herr K [REDACTED] bereit, Verpflichtungen einzugehen, die für die Stadt zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber der Allgemeinheit auf dem Gebiete der Wohnungsbeschaffung und des Städtebaus unabdingbar sind.

Dies vorausgeschickt, macht der Kaufmann Werner K [REDACTED] der Stadt N [REDACTED] zur Regelung im Bereich des Vorkaufrechts folgendes Vertragsangebot:

§ 1

Die Stadt N [REDACTED] (Verkäuferin) verkauft an den Kaufmann Werner K [REDACTED] (Käufer) aus dem östlich der künftigen Verbindungsstraße zwischen der Feldstraße und dem Sachsenring gelegenen Baugelände

- a) Grundbuch von N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], Flurstücke 608/28, 500/29 und 23/2,
- b) Grundbuch von N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], Flurstücke 71/26 und 21/20,
- c) Grundbuch von N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], Flurstück 478/27 und
- d) Grundbuch von N [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED], Flurstück 24/1,

sämtliche Flurstücke aus der Flur 7 der Gemarkung N [REDACTED], in einer Gesamtgröße von etwa 3,4 ha.

Die genaue Größe, die genaue Lage und die genauen Grenzen ergeben sich aus der katasteramtlichen Vermessung. Grundlage der Vermessung bildet der Entwurf des Durchführungsplanes 50 der Stadt N [REDACTED] vom 10. März 1958 Blatt Nr. 532.

§ 2

Der Kaufpreis beträgt 17,50 DM je qm. Er ist binnen 4 Wochen nach Rechtswirksamwerden dieses Vertrags (§ 14) an die Stadtkasse N [REDACTED] zu zahlen.

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



Wird nicht gezahlt, auch nicht nach Mahnung mit Frist von zwei Wochen, ist die Verkäuferin berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

.....

§ 3

.....

§ 4

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufgrundstück alsbald nach den Richtlinien und Plänen des Stadtbauamtes vollständig mit Wohnungen zu bebauen. Mit dem Bau von etwa 100 bis 120 ~~Wohnungen~~ ist innerhalb zwölf Monaten nach Vertragsschluß zu beginnen.

Die vollständige Bebauung von 85% des Geländes muß binnen drei Jahren nach Vertragsschluß durchgeführt sein.

.....

§ 5

.....

§ 6

Der Käufer verpflichtet sich, über das Kaufgrundstück oder Teile davon nicht zu "verfügen". Insbesondere ist er verpflichtet, das Kaufgrundstück nicht zu veräußern, nicht vor Baubeginn mit einem Erbbaurecht zu belasten, nicht in sonstiger Weise zu belasten u.a. mehr. Bei Baubeginn hat die Stadt Neumünster Belastungen in Abt. III des Grundbuchs zuzulassen, ebenso für Grundstücksankaufskredite.*

.....

.....

§ 10

Die Auflassung ist zu erklären, sobald der Vertrag rechtswirksam geworden ist.

.....

.....

§ 14

Dieser Vertrag wird wirksam, sobald die Stadt N [REDACTED] Eigentümerin des von der Familiengemeinschaft B [REDACTED] zu erwerbenden Geländes geworden ist.

§ 15

....."

Die Beklagte wurde auf Grund des Vorkaufs am 25. Mai 1959 als Eigentümerin des Braasch'schen Grundstücks eingetragen.

* Die unterstrichenen Worte sind dem in Maschinschrift angefertigten Angebotsentwurf bei der Beurkundung des Angebots handschriftlich zugesetzt oder abgeändert worden.

Mit Schreiben vom 2. Juni 1959 übersandte die Beklagte ihre beurkundete Annahmeerklärung und teilte weiter mit: "Die Auflassungsschriften werden von hier beschafft. Der Termin der Auflassung wird Ihnen alsbald mitgeteilt werden." Im Schreiben vom 26. Juni 1959 wies die Beklagte den Kläger darauf hin, daß sie am 25. Mai 1959 als Eigentümerin eingetragen worden sei, sie brachte ihre Meinung zum Ausdruck, der Vertrag sei damit rechtswirksam geworden im Sinn des § 2 des Vertrags und bat, "den vorläufigen Kaufpreis von 595 000 DM. alsbald auf das Konto der Stadtkasse zu überweisen." Weiter ist in dem Schreiben ausgeführt, die endgültige Errechnung des Kaufpreises erfolge sofort nach der Vermessung des Kaufgegenstandes. Der Kläger wies dagegen in seiner Antwort vom 1. Juli 1959 auf § 10 des Vertrags hin, bat um Mitteilung, ob zwischenzeitlich alle Genehmigungen, insbesondere die Wohnsiedlungsgenehmigung, erteilt worden sei und erbat weiter, die Auflassung vorzubereiten. Gleichzeitig bat er um die Genehmigung für die Eintragung eines Grundpfandrechts zugunsten seiner Bank in Höhe von 595 000 DM. In einer Besprechung am 3. Juli 1959 teilte der Zeuge C. dem Kläger mit, daß zur Teilungsgenehmigung noch die Zustimmung des Ministers für Arbeit in Kiel erforderlich sei, auch müsse der Bobauungsplan noch geändert werden. Am 13. Juli 1959 beantragte die Beklagte beim Oberbürgermeister als Wohnsiedlungsbehörde, die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz zu erteilen; auf Antrag der Wohnsiedlungsbehörde (10. August 1959) gab der zuständige Minister am 15. Oktober 1959 die erforderliche Zustimmung. Zwischenzeitlich mahnte die Beklagte den angeforderten Kaufpreis am 13. Juli 1959 erneut an und erklärte sich mit der grundbuchlichen Sicherung eines Kredits in der erbetenen Höhe einverstanden. Der Kläger stellte die Zahlung Zug um Zug gegen die Auflassung des Grundstücks in Aussicht. Am 25. Juli 1959 mahnte die Beklagte letztmals und setzte unter Androhung des Rücktritts eine Frist zur Zahlung bis 15. August 1959. Mit Schreiben vom 17. August 1959 trat sie vom Vertrag zurück.

Der Kläger hat im September 1959 Leistungsklage und später zusätzlich eine Zwischenfeststellungsklage erhoben, und darin unter anderem beantragt: festzustellen, daß der von der Beklagten mit Schreiben vom 17. August 1959 erklärte Rücktritt von dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag unberechtigt sei.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

Im Mai 1960 stellte die Beklagte beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein als Kommunalaufsichtsbehörde den Antrag, den Kaufvertrag gemäß § 78 Schleswig-Holsteinischer Gemeindeordnung zu genehmigen. Nach Abweisung dieses Antrags durch den Innenminister klagte die Beklagte vor dem Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgericht auf Erteilung der beantragten Genehmigung. Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, daß der Vertrag einer Genehmigung nicht bedürfe. Gegen dieses Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt.

Gegen das Urteil des Landgerichts hat die Beklagte Berufung eingelegt mit dem Antrag, die Klage abzuweisen. Der Kläger hat für den Fall, daß seinem Antrag auf Zurückweisung der Berufung nicht stattgegeben werde, Anschlußberufung mit dem Antrag eingelegt, die Pflicht der Beklagten zur Leistung von Ersatz des Schadens festzustellen, der ihm durch die Nichterfüllung des Kaufvertrags entstanden sei und noch entstehe.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung der Beklagten insoweit zurückgewiesen, als dem erwähnten Feststellungsantrag stattgegeben worden ist.

Mit der Revision beantragt die Beklagte, unter Aufhebung des angefochtenen Teilurteils insoweit das landgerichtliche Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen, als das Berufungs-

gericht über die Berufung entschieden hat. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

A. Der Kläger hat ungeachtet der Entscheidung des verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreits ein Interesse an der begehrten Feststellung, weil die erhobene Leistungsklage nicht alle Ansprüche, die sich aus dem Vertrag ergeben können, erschöpft. Auch wäre gerade dann, wenn die Leistungsklage zur Zeit unbegründet sein sollte, wie die Revision geltend macht, das Feststellungsinteresse gegeben.

B. I. Wäre der Begriff "Rechtswirksamwerden" in § 2 Abs. 1 und § 10 des Vertrages im gleichen, und zwar allgemein üblichen Sinn auszulegen, hätte die Zahlung des Kaufpreises binnen vier Wochen nach Erteilung aller erforderlichen Genehmigungen, sicher aber nur Zug um Zug gegen Erklärung der Auflassung zu erfolgen. Der Vertrag gäbe dann keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß die Parteien von der gesetzlichen Regelung bei gegenseitigen Verträgen (§ 320 Abs. 1 BGB) hätten abweichen wollen. Diese Auslegungsfrage hat das Berufungsgericht jedoch nach Erörterung verschiedener Gesichtspunkte dahingestellt gelassen. In der Revisionsinstanz mag daher von der Auslegung der Beklagten ausgegangen werden, wonach der Vertrag in dem Zeitpunkt rechtswirksam im Sinn des § 2 Abs. 1 geworden ist, in dem die Beklagte Eigentümerin des Braasch'schen Grundstücks geworden ist (§ 14 des Vertrags). Da dieser Zeitpunkt am 25. Mai 1959 eingetreten ist, wäre der Kaufpreis nach dieser Vertragsbestimmung bis zum 22. Juni 1959 zu zahlen gewesen. Da der Käufer den Kaufpreis jedoch nach dem Gesetz andererseits nur Zug um Zug gegen Übereignung des Kaufgegenstands zu zahlen hat (§§ 320, 434 BGB), hängt die Wirksamkeit des Rücktritts der Beklagten allein von der Frage ab, ob sich der Kläger für den Fall, daß die Auflassung aus irgendwelchen Gründen nicht

vor Ablauf von vier Wochen nach der Übertragung des Grundstückseigentums auf die Beklagte erklärt werden konnte (wie er tatsächlich eingetreten ist), entgegen der gesetzlichen Regelung zur Vorleistung verpflichtet hat. Ausdrücklich ist über eine Vorleistungspflicht des Klägers in dem Vertrag nichts erwähnt. § 10 des Vertrags, auf den sich der Kläger stützt, spricht seinem Wortlaut nach gegen die Übernahme einer Vorleistungspflicht. Die Beklagte glaubt, eine solche Verpflichtung des Klägers aus § 2 des Vertrags in Verbindung mit den vorausgegangenen Verhandlungen, also im Wege der Auslegung entnehmen zu können.

Das Berufungsgericht hat diese maßgebende Auslegungsfrage gestellt, den Vertrag jedoch nicht im Sinne der Beklagten ausgelegt. Es kommt zu dem Ergebnis: Aus dem Zusammenhang der Vertragsbestimmungen, insbesondere den §§ 2, 6 und 10 des Vertrags, ergebe sich, daß der Kläger nicht vorleistungspflichtig sein sollte (S. 17 BU), vielmehr die Auflassung (spätestens) Zug um Zug mit der Zahlung des Kaufpreises erfolgen müsse (S. 15 BU). Die Fälligkeit des Kaufpreises habe daher nicht vor der Bewirkung der Gegenleistung eintreten können, solange der Kläger die Einrede des nicht erfüllten Vertrags erhoben habe. Das Berufungsgericht vermißt darüber hinaus eine wirksame Mahnung. Angemahnt worden sei nämlich im einzigen Schreiben, in dem der Kaufpreis genannt worden sei, in dem Schreiben vom 26. Juni 1959, - wie vor der Vermessung auch nicht anders möglich - ein "vorläufiger" Kaufpreis von 595 000 DM, der genau 3,4 ha Land entspreche. Ein Kaufpreis in dieser Höhe stehe aber nicht fest, sei daher auch nicht geschuldet; insbesondere sei der Schuldner zu Teilleistungen nicht nur nicht berechtigt, sondern auch nicht verpflichtet. Es sei zwar anzunehmen, daß bei ordnungsgemäßem Verlauf der Kläger bereit gewesen wäre, auch vor Vermessung und genauer Berechnung des Kaufpreises einen dem zu erwartenden Kaufpreis etwa entsprechenden Pauschalpreis vorwog zu leisten; verpflichtet habe er sich dazu jedoch nicht. Im Hinblick auf

die Folgen eines Rücktritts sei eine strenge Auslegung nötig. Die Vorwegleistungspflicht müsse zwingend aus der vertraglichen Vereinbarung folgen. Hilfsweise führt das Berufungsgericht als Begründung für die Unwirksamkeit des Rücktritts aus, die Beklagte habe ihrerseits - teils unter Verstoß gegen vertragliche Pflichten (§ 1 Abs. 2) - die Durchführung des Vertrags verzögert (Änderung des Bebauungsplans 50 hinsichtlich Straßenführung und Größe der zu übereignenden Grundstücke, Unterlassung des Antrags auf Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung), unter welchen Umständen jedenfalls dem Kläger die Vorauszahlung des Kaufpreises nicht mehr zumutbar gewesen wäre.

II. Die Revision bringt vor, die Auslegung des Vertrags sei verfehlt, insbesondere habe das Berufungsgericht gegen §§ 139, 286 ZPO und materiell-rechtlich gegen §§ 133, 157 BGB verstoßen. Die Hilferwägungen verletzen § 242 BGB.

Die Auslegung eines Vertrags unterliegt der tatrichterlichen Würdigung und ist der Überprüfung durch das Revisionsgericht nur insoweit zugänglich, als bei der Feststellung der der Auslegung zugrunde liegenden Tatsachen etwa Verfahrensvorschriften verletzt und diese Verletzungen gerügt worden sind, oder insoweit, als der Tatrichter bei seiner Würdigung gegen Auslegungsregeln, Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstoßen hat. Mängel der aufgeführten Art haften der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts nicht an.

a) Die Revision rügt zuerst ohne Grund die Übergehung rechts- erheblichen, unter Beweis gestellten Tatsachenvortrags.

1. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der Tatrichter die unter I des Vertrags niedergelegten unbestrittenen Ausführungen über die Vorgeschichte des Vertrags und die nach dem Vertragsschluß geführte Korrespondenz übersehen hätte. Die Revision hat dazu auch nicht dargelegt, welche Schlüsse sie aus

ihrem Vortrag zugunsten der Auslegung der Beklagten ziehen will. Entgegen der Annahme der Revision hat das Berufungsgericht unterstellt, daß die Beklagte ein Interesse daran hatte, möglichst bald den Kaufpreis zu erlangen. Dies schließt die Feststellungen des Berufungsgerichts, in dem Vertrag sei keine Vorleistungspflicht des Klägers vereinbart worden, jedoch nicht aus; es stellt nämlich fest, daß im Hinblick auf die lange Vorbereitungszeit vor dem Vertragsabschluß angenommen werden könne, daß beide Parteien, wie es auch bei sonstigen Unternehmungen des Klägers mit der Beklagten der Fall gewesen sei, damit gerechnet hätten, daß in den in § 2 des Vertrags vorgesehenen vier Wochen alle formellen Voraussetzungen erfüllt sein würden.

2. Die Revision rügt sodann Verletzung des § 286 ZPO und verweist dazu auf den Vortrag der Beklagten in den Schriftsätzen vom 20. November 1959 (Bl. 44-50 GA), vom 11. März 1960, insbesondere S. 2-3 (Bl. 116-117 GA) und in der Berufungsbegründung S. 20 a (Bl. 185 GA). Es kann offenbleiben, ob diese Rügen nicht schon insofern unbegründet sind, als der Sachvortrag in erster Instanz samt Beweisantritt nicht in der Berufungsbegründung wiederholt worden ist (vgl. BGHZ 35, 103). Diese Schriftsätze enthalten nämlich Ausführungen (einschließlich Angebote von Zeugenbeweis) über den Sinn einzelner Vertragsbestimmungen, über die rechtliche Bedeutung der handschriftlichen Änderungen einzelner Bestimmungen des Vertrags, über den unbestrittenen tatsächlichen Hergang bei dieser Änderung, über einzelne Erklärungen des Klägers bei den Verhandlungen über den Vertrag, sowie Beweisangebot darüber, wie diese Erklärungen nach Ansicht der Beklagten von ihren Beamten nur hätten verstanden werden können und tatsächlich verstanden worden seien, sie enthalten weiter Ausführungen über einen Vermerk des Grundstücksamts über die Besprechung am 31. März 1959. Bei diesen Rügen beachtet die Revision unter anderem nicht, daß nur

bestrittene Tatsachen unter Beweis gestellt werden können, während die rechtliche Würdigung des beurkundeten Vertrags und auch der einzelnen Äußerungen der Parteien bei den Vertragsverhandlungen zum Zwecke der Auslegung des Vertrags dem Gericht obliegt. Irgendeine beweiserhebliche, unter Beweis gestellte Tatsache hat das Berufungsgericht bei seiner Würdigung nicht außer acht gelassen.

b) Zusammenfassend meint die Revision am Ende dieses Abschnitts (IV, a), es könne nicht fraglich sein, daß der Kaufvertrag so zu verstehen sei, wie die Beklagte ihn auslege. Unter b) trägt sie im unmittelbaren Anschluß daran vor, es sei "unrichtig", was das Berufungsgericht "sonst zu diesem Punkt sage".

1. Die erste Rüge bezieht sich hier auf die Erörterungen zur Auslegung der Begriffe "Rechtswirksamkeit", "Rechtswirksamwerden", "Rechtswirksam" und "Wirksamwerden", auf denen das Urteil, wie dargelegt, nicht beruht. Diese Rüge berührt daher die Auslegung des Berufungsgerichts dahin, daß der Kläger nach dem Vertrag nicht vorleisten sollte, nicht. Abgesehen davon geht das Berufungsgericht entgegen dem Vortrag der Revision bei diesen Erörterungen (Bl. 14-15 BU) nicht davon aus, die Parteien hätten an die erforderlichen Genehmigungen nicht gedacht; es zieht vielmehr diesen Fall neben anderen in Betracht und kommt zu dem Ergebnis, es bleibe unklar, was die Parteien sich in diesem Punkt vorgestellt hätten. Es unterstellt daher die der Beklagten günstigere Auslegung.

2. Im weiteren greift die Revision in diesem Zusammenhang (Nr. 2-7) die Richtigkeit bestimmter Vorstellungen des Berufungsgerichts bei der Würdigung einzelner Vertragsbestimmungen an.

Das Berufungsgericht entnimmt aus § 6 des Vertrags, daß dem Kläger gestattet war, das Grundstück zur Erlangung eines Kredits für die Bezahlung des Kaufpreises zu belasten. Es

fährt fort, diese Bestimmungen hätten wirtschaftlich nur Sinn gehabt, wenn die Belastung spätestens in dem Zeitpunkt erfolgt wäre, in dem der Kaufpreis zu bezahlen gewesen sei, weil nach der Tilgung des Kaufpreises kein Kredit mehr zur Beschaffung des Kaufgeldes erforderlich sei. Eine Belastung des erworbenen Grundstücks durch den Kläger setze aber grundsätzlich voraus, daß der Kläger als Eigentümer eingetragen sei. Zwar hätte die Beklagte schon vor Übertragung des Eigentums die Eintragung eines Grundpfandrechts bewilligen können; in diesem Fall hätten aber die zu erwerbenden Parzellen mindestens vermessen und auf einem besonderen Grundbuchblatt eingetragen sein müssen. Das Berufungsgericht entnimmt daher dem § 6, daß die Vermessung, Anlegung eines Grundbuchblatts, die Auflassung und Eintragung zugunsten des Klägers vor der Beschaffung des Kaufpreises vorgesehen gewesen sei. Die Revision bringt mit Recht vor, daß diese Schlußfolgerung keineswegs zwingend ist, weil der Kredit für das Kaufgeld auch vor der Vermessung der zu übertragenden Parzellen und vor deren Eigentumsübertragung, nämlich durch Belastung des gesamten Grundstücks unter entsprechender Abschreibung bei der späteren Parzellierung hätte erfolgen können. Die Revision übersieht aber, daß der Tatrichter die genannte Änderung des § 6 nur als Indiz neben anderen Umständen verwertet. Die Verwendung dieser Hilfstatsache ist aber unter Würdigung der gesamten Verhältnisse nicht ausgeschlossen, und zwar um so weniger, als die Parteien schon lange in Geschäftsverbindung standen und nach den Feststellungen des Berufungsgerichts an anderer Stelle mit einer schnellen Abwicklung des Vertrags (Erfüllung aller formellen Voraussetzungen in vier Wochen) rechneten.

Daß die Vermessung vor der Fälligkeit des Kaufpreises habe erfolgen sollen, entnimmt das Berufungsgericht auch aus § 2 des Vertrags, weil der Kaufpreis nur als Preis für den Quadratmeter bestimmt gewesen sei, der Kaufpreis insgesamt also überhaupt erst nach der genauen Feststellung der Größe

des Kaufgrundstücks habe errechnet werden können. Aus dem Kaufvertrag ergebe sich, wie das Berufungsgericht weiter ausführt, nichts dafür, daß der Käufer etwa zur Zahlung eines "vorläufigen" Kaufpreises oder eines Teils des Kaufpreises verpflichtet gewesen sei. Aus diesem Sachverhalt schließt das Berufungsgericht, daß mangels Mahnung des geschuldeten Kaufpreises gar keine wirksame Mahnung vorliege. Demgegenüber wendet die Revision ein, daß in solchen Fällen oft der ungefähre Kaufpreis bezahlt und später - nach Vermessung - ausgeglichen werde; der Kläger habe sich gegen diese vorläufige Bemessung des Kaufpreises auch gar nicht gewendet. Diese Darstellung der Revision ist ebenfalls an sich richtig; die vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang aus § 2 gezogenen Schlüsse sind ebenfalls nicht zwingend; sie können aber doch als weitere Erwägungen neben anderen Umständen für die vom Berufungsgericht getroffene Auslegung herangezogen werden und sind insoweit aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, und zwar um so weniger, als der Tatrichter die von der Revision dargelegte anderweitige Möglichkeit einer Abwicklung nicht übersehen hat. Neben diesen Umständen legt das Berufungsgericht dem § 10 entscheidende Bedeutung bei. Auch dagegen bestehen keine rechtlichen Bedenken.

Möglich ist weiterhin die der Begründung des Berufungsgerichts zugrunde gelegte Auslegung des § 4 über den Anfangstermin der Jahresfrist, innerhalb welcher die Bebauung zu beginnen war. Die tatsächlichen Feststellungen über die Vorstellungen der Parteien hinsichtlich der Erfüllung aller formellen Voraussetzungen der Grundstücksübergabe sind vom Berufungsgericht ohne Prozeßverstoß getroffen worden; nicht entscheidend ist, daß darüber während der Vorverhandlung nicht gesprochen worden ist. Das Berufungsgericht durfte bei der Prüfung der Frage, welche Vorstellungen sich die Parteien über die Frist machten, binnen welcher der Vertrag rechtswirksam wird, neben allen anderen Umständen auch die Lebens-

erfahrung heranziehen. Dabei hat das Berufungsgericht nicht übersehen, daß sich der Kläger zur Zahlung verpflichtet hat; der Revision ist aber entgegenzuhalten, daß nicht die Zahlungsverpflichtung an sich durch Auslegung zu ermitteln war, vielmehr die Frage zu klären war, ob sich der Kläger ungeachtet des Zeitpunkts, in dem die Gegenleistung bewirkt werden würde, sich zur Vorleistung verpflichtet hat. Da die Beklagte dem Vertrag eine Auslegung gibt, die nicht nur der gesetzlichen Regelung, sondern auch der gewöhnlichen Handhabung widerspricht, ist es nicht zu beanstanden, wenn das Berufungsgericht einen strengen Maßstab angelegt hat, um sich der Zweifel an dieser, von der Beklagten vertretenen Auslegung zu entledigen.

Da die Hauptbegründung des Urteils den Revisionsangriffen standhält, bedürfen die von der Revision gegen die Hilfsbegründung erhobenen Rügen keiner Prüfung.

C. Ob das Berufungsgericht, wie die Revision meint, die Entscheidungsreife der Klagansprüche, über die es nicht in dem Teilurteil entschieden hat, verkannt hat, kann vom Revisionsgericht nicht nachgeprüft werden, weil diese Klagansprüche noch in der Vorinstanz anhängig sind. Sollte die Rüge der Revision zutreffend sein, so ändert dies jedenfalls nichts an der Zulässigkeit, über die Zwischenfeststellungsklage durch Teilurteil zu entscheiden.

D. Da die Revision erfolglos geblieben ist, waren der
Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen (§ 97 ZPO);

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger