

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB Vorbem. zu §§ 145 ff; ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2, § 894

Gegen einen Klageantrag, den Beklagten zu verurteilen, ein vom Kläger noch abzugebendes, dem Inhalt seines Antrags entsprechendes Angebot anzunehmen, bestehen jedenfalls dann keine Bedenken unter dem Gesichtspunkt des Rechtsschutzinteresses, wenn es sich um die Durchsetzung einer Verpflichtung zum Abschluß eines nach § 313 BGB formbedürftigen Vertrages handelt und dieser Vertrag in den vorausgegangenen Vereinbarungen noch nicht vollständig ausformuliert worden ist.

BGB Vorbem. zu §§ 145 ff, § 313

Bei Abschluß eines auf die Veräußerung eines Grundstücks zielenden Vorvertrags gelten insoweit, als der Inhalt des Hauptvertrags bereits in dem Vorvertrag bestimmt werden kann und soll, hinsichtlich der Beurkundungsbestimmtheit dieselben Maßstäbe wie bei sonstigen dem Formzwang des § 313 BGB unterworfenen Verträgen.

BGH, Urt. v. 7. Februar 1986 - V ZR 176/84 - OLG Hamburg
LG Hamburg

5

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 176/84

URTEIL

Verkündet am: 7. Februar 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma N [REDACTED] Bauträger Kommanditgesellschaft - GmbH
& Co. -, diese vertreten durch die persönlich haftende
Gesellschafterin Firma B [REDACTED] N [REDACTED] mbH,
diese vertreten durch den Geschäftsführer Dr. Sch [REDACTED]-K [REDACTED],
A [REDACTED]weg ●, H [REDACTED],

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

g e g e n

Friedhelm Ho [REDACTED], W [REDACTED]straße ●, C [REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 3. Juli 1984 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger nimmt die Beklagte auf den Abschluß eines Grundstückskaufvertrags in Anspruch.

Die Beklagte errichtete in der Zeit ab 1966 auf einem ihr gehörenden, aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstück 40 Einfamilien-Reihenhäuser. Hierzu erhielt sie gemäß schriftlichem Darlehensvertrag vom 8./26. September 1966 von der Bundesrepublik Deutschland ein Darlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln des Bundes in Höhe von 3 420 000 DM.



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



Am 12. September 1966 gab die Beklagte eine notariell beurkundete Erklärung folgenden Inhalts ab:

"§ 1

Die Firma N [REDACTED] Bauträger GmbH & Co. KG in H [REDACTED] - im Nachstehenden als "Eigentümer" bezeichnet - ist Eigentümer der Grundstücke in C [REDACTED]/Kl [REDACTED], eingetragen im Grundbuche von C [REDACTED] Band [REDACTED] O Blatt [REDACTED] 24, Gemarkung C [REDACTED], Flur [REDACTED] 16, Flurstücke ...

Die Bundesrepublik Deutschland ... - im Nachfolgenden als "Bund" bezeichnet - hat dem Eigentümer für die Errichtung von 40 Einfamilienhäusern (Vorrats-eigenheimen) auf den vorbezeichneten Grundstücken ein Bundesdarlehen aus Wohnungsfürsorgemitteln bis zur Höhe von 3.420.200,- DM (in Worten ...) zugesagt.

§ 2

Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber dem Bund, von den noch zu errichtenden Einfamilienhäusern diejenigen, die der Bund nach freiem Ermessen dem Eigentümer bezeichnet, an die vom Bund zu benennenden Erwerber zu den in § 3 dieses Vertrages genannten Bedingungen zu veräußern.

In Erfüllung dieser Auflage tragen wir den vom Bund zu benennenden Erwerbern den Abschluß eines Kaufvertrages über obige Grundstücke oder Teile derselben zu folgenden Bedingungen an:

§ 3

Der Kaufpreis eines jeden Vorrats-eigenheims darf die anteiligen Gesamtkosten höchstens um 5 v.H. übersteigen. Wird der Veräußerungsvertrag nach Ablauf des dritten auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres abgeschlossen, so ist auch die tatsächliche Wertminderung zu berücksichtigen, die seit der Bezugsfertigkeit bis zu dem Tage eingetreten ist, an dem die Nutzungen und die Lasten aus dem Kapitaldienst und aus der Bewirtschaftung auf den Bewerber übergegangen sind; dabei ist die Wertminderung wegen Alters des Gebäudes mindestens mit jährlich 1 v.H. der Baukosten anzusetzen.

Wird der Veräußerungsvertrag jedoch vor Ablauf des dritten auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres abgeschlossen, so darf abweichend von Satz 1 der zulässige Kaufpreis auch bis zu einer Höhe angesetzt werden, die die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten zuzüglich eines Zuschlags von 5 v.H. der Baukosten nicht übersteigt; hierbei können bei den Kosten des Baugrundstücks Änderungen des Verkehrswertes, die bis zum Abschluß des Veräußerungsvertrages eingetreten sind, berücksichtigt werden. In Streitfällen kann der Verkehrswert für das Baugrundstück durch den Gutachterausschuß mit Hilfe der bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse eingerichteten Kaufpreissammlungen oder eine Stellungnahme der Liegenschaftsverwaltung der Oberfinanzdirektion ermittelt werden. Diese Regelung kann ausnahmsweise auch für Verkaufsfälle angewendet werden, in denen der Veräußerungsvertrag bis zum Ablauf des 6. auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres abgeschlossen wird, falls die Überschreitung der 3-Jahresfrist auf Umstände beruht, die der Veräußerer nicht zu vertreten hat.

...

§ 6

Der Eigentümer wird den Bund am Schluß der Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern beteiligen.

§ 7

Dieses Vertragsangebot gibt der Eigentümer unwiderruflich ab und hält sich daran bis zur vollständigen Tilgung des in § 1 dieser Urkunde bezeichneten Darlehens, mindestens jedoch bis zum 31. Dezember 1988, gebunden.

§ 8

Die Kosten dieses Vertragsangebotes sowie der späteren Annahmeerklärung des Bundes und der sonstigen in Verfolg der Durchführung des Vertragsangebotes und der Vertragsannahme entstehenden Kosten übernimmt der Eigentümer.

..."

Der Kläger ist Mieter eines der von der Beklagten errichteten Häuser mit der Straßenbezeichnung Wit[REDACTED]straße 2. Mit Schreiben vom 27. Juni 1980 benannte ihn die Oberfinanzdirektion hinsichtlich dieses Hauses der Beklagten als Kaufbewerber. Zum Abschluß eines Kaufvertrags kam es jedoch nicht, da die Parteien sich nicht über die Höhe des Kaufpreises einig wurden. Die Beklagte widerrief am 7. Juli 1981 in notariell beurkundeter Form die von ihr in § 2 der Urkunde vom 12. September 1966 abgegebenen Erklärungen.

Nach Klagerhebung erklärte die Bundesrepublik am 21. Februar 1983 zu notariellem Protokoll, sie nehme "die Verpflichtungserklärung" der Beklagten vom 12. September 1966 an, soweit sie sich beziehe "auf die Flurstücke

37/5 bebaut mit einem Einfamilienhaus
0/26, 3/20 PKW Abstellplatz
sowie auf 1/5 Miteigentumsanteil an den Flurstücken
7/1 Hauszuwegung
7/7 Mülltonnenplatz
und auf 1/20 Miteigentumsanteil an dem Flurstück
3/23 Pkw-Überfahrt",

und benenne insoweit den Kläger als Erwerber. Gemäß schriftlicher Erklärung vom 22. Februar 1983 trat die Bundesrepublik alle sich aus ihrer Annahmeerklärung vom 21. Februar 1983 ergebenden Rechte an den Kläger ab.

Der Kläger hat in erster Instanz beantragt, die Beklagte zu verurteilen, Zug um Zug gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 92 198,60 DM die in der notariellen Urkunde vom 21. Februar 1983 aufgeführten Flurstücke (zu Alleineigentum) sowie die Miteigentumsanteile an ihn aufzulassen. Hilfsweise hat er beantragt, die Beklagte zu verurteilen, (a) mit ihm einen Kaufvertrag des Inhalts abzuschließen, daß die Beklagte die zuvor

bezeichneten Flurstücke und Miteigentumsanteile an ihn zum Preis von 92 198,60 DM verkaufe, und (b) Auflassung gemäß dem Hauptantrag vorzunehmen. Das Landgericht hat den Hauptantrag abgewiesen und dem Hilfsantrag mit der Maßgabe stattgegeben, daß der Kaufpreis 93 699,09 DM betrage und die Auflassung Zug um Zug gegen Zahlung dieses Betrages zu erfolgen habe.

Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte weiterhin die volle Abweisung der Klage. Der Kläger beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I. Zum (Hilfs-)Klagantrag a)

(Verurteilung zum Abschluß eines Kaufvertrags)

1. Der Senat versteht, worauf er in der Revisionsverhandlung hingewiesen hat, im Hinblick auf die Ausführungen des Klägers unter Ziff. 8. seines am 28. Dezember 1982 bei Gericht eingegangenen Schriftsatzes (ohne Datum) diesen Antrag dahin, daß der Kläger hiermit die Verurteilung der Beklagten begehrt, ein von ihm - in der durch § 313 BGB vorgeschriebenen Form - noch abzugebendes, dem Inhalt seines Antrags entsprechendes Angebot anzunehmen (vgl. dazu auch BGH Urt. v. 8. Juni 1962, I ZR 6/61, LM BGB Vorbem. zu § 145 Nr. 9 = NJW 1962, 1812, wo bei gleichartigem Antragswortlaut offensichtlich eine entsprechende Auslegung vorgenommen worden ist). Gegen einen Antrag dieses Inhalts bestehen jedenfalls dann keine Bedenken

unter dem Gesichtspunkt des Rechtsschutzinteresses, wenn es sich, wie hier, um die Durchsetzung einer Verpflichtung zum Abschluß eines nach § 313 BGB formbedürftigen Vertrages handelt und dieser Vertrag in den vorangegangenen Vereinbarungen noch nicht vollständig ausformuliert worden ist. Ähnlich wie in dem Fall einer auf Abgabe eines Angebots gerichteten Klage, der in dem Senatsurteil vom 7. Oktober 1983, V ZR 261/81, NJW 1984, 479 = WM 1983, 1339 (unter 4.) erörtert worden ist, hat zwar auch bei einer auf Annahme eines erst noch vom Kläger zu unterbreitenden Angebots dieser bei stattgebendem Urteil immer noch die Entscheidung in der Hand, ob er (ein eigenes Angebot abgeben und damit) den Vertrag zustandebringen will. Es tritt aber - im Unterschied zu einer lediglich auf Abgabe eines Angebots gerichteten Klage - hier ohne eine eigene Bindung des Klägers (auf Grund seines Angebots) auch keine Bindung des Beklagten ein. Unter diesen Umständen ist einer Partei, deren Angebot der notariellen Beurkundung bedarf, und die nicht sicher sein kann, ob ein von ihr abgegebenes Angebot in allen Punkten durch das Gericht gebilligt würde, ein schutzwürdiges Interesse daran zuzubilligen, nicht gezwungen zu sein, vorsorglich eine Mehrzahl (u.U. Vielzahl) von Angeboten unterschiedlichen Inhalts beurkunden zu lassen und jedes dieser Angebote zum Gegenstand eines Hilfsantrags zu machen. Eine auf Annahme eines von ihm erst noch abzugebenden Angebots gerichtete Klage gibt dagegen dem Kläger die Möglichkeit, dem Gericht eine Änderung des von ihm mit seinem Klagantrag angestrebten Vertragsinhalts anheimzustellen und sein Angebot dann nach Maßgabe des ergangenen Urteils abzugeben.

Im übrigen gibt die aus anderen Gründen erforderliche Zurückverweisung der Sache dem Kläger Gelegenheit, seinen Klagantrag eindeutig zu fassen.

2. Das Berufungsgericht hat - teilweise durch Verweisung auf die Ausführungen in dem erstinstanzlichen Urteil - die notariell beurkundete Erklärung der Beklagten vom 12. September 1966 als - mindestens bis zum 31. Dezember 1988 bindendes - Angebot an die Bundesrepublik zum Abschluß eines Vorvertrags ausgelegt, durch den die Beklagte verpflichtet werden sollte, mit den von der Bundesrepublik zu benennenden Erwerbern jeweils Grundstückskaufverträge über Teile des Gesamtgrundstücks zu den in der Urkunde vom 12. September 1966 aufgeführten Bedingungen abzuschließen; eine Erwerbsverpflichtung habe dagegen für die Bundesrepublik nicht begründet werden sollen. Dieses Angebot habe die Bundesrepublik durch ihre - ebenfalls notariell beurkundete - Erklärung vom 21. Februar 1983 hinsichtlich des den Gegenstand dieses Rechtsstreits bildenden Grundstücksteiles wirksam angenommen; die Rechte aus dem hierdurch zustande gekommenen Vorvertrag stünden jedenfalls auf Grund Abtretung dem Kläger zu.

Der Inhalt des von dem Beklagten mit dem jeweils benannten Erwerber abzuschließenden Hauptvertrages sei hinsichtlich Kaufgegenstand und Kaufpreis hinreichend bestimmbar; Abreden über die Versorgung mit Wasser, Strom und Heizung seien kein notwendiger Bestandteil eines Grundstückskaufvertrages. Daß die Bundesrepublik sich für einige zwischenzeitliche Verkäufe mit der Beklagten auf höhere Kaufpreise geeinigt habe, führe zu keiner generellen Abänderung der Verpflichtungen der Beklagten. Verstöße gegen das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen kämen schon deshalb nicht in Betracht, weil der Vorvertrag keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalte; sämtliche Bedingungen des Angebots der Beklagten vom 12. September 1966 seien offensichtlich eigens für den hier zu beurteilenden Vertrag entworfen worden.

Tatsachen, die auf eine Erschütterung oder den Wegfall der Geschäftsgrundlage schließen lassen könnten, habe die Beklagte nicht vorgetragen. Der Umstand allein, daß der heutige Verkehrswert des Hauses erheblich über dem der Beklagten vorgeschriebenen Kaufpreis liege, reiche dafür nicht aus.

3. Dem kann nicht in allen Punkten gefolgt werden.

a) Ob man einen Vertrag, durch den sich der eine Vertragspartner gegenüber dem anderen Vertragspartner verpflichtet, auf dessen Verlangen einen Vertrag mit einem Dritten abzuschließen, mit dem Berufungsgericht als Vorvertrag bezeichnet, oder ob man, wie es die Revision für richtig hält, diesen - vom Gesetz selbst nicht verwendeten - Begriff auf solche Verträge beschränkt, durch welche eine (einseitige oder zweiseitige) Verpflichtung zum Abschluß eines weiteren Vertrages zwischen denselben Parteien begründet wird, ist eine Frage der Terminologie (s. etwa für den weiteren Begriff Schmalzel, AcP 164, 446; für den engeren Begriff Brüggenmann, JR 1968, 201, 205 - jeweils m.w.N.; insgesamt zu der Frage auch Henrich, Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag, S. 79 unter 3.). Desgleichen ist es eine Frage des Sprachgebrauchs, ob man, wie bei Palandt/Heinrichs, BGB 45. Aufl. Einf. vor § 145 BGB Anm. 4 c als zweite Art eines Optionsrechts beschrieben, von einem solchen Recht auch dann spricht, wenn, wie hier, dem Berechtigten ein langfristig bindendes Vertragsangebot gemacht worden ist (die Revision, die sich auf diese Schrifttumsstelle beruft, spricht allerdings vom "Angebot eines Optionsrechts"), oder ob man den Begriff des Optionsrechts nur verwendet bei Bestehen eines Gestaltungsrechts, durch einseitige Erklärung einen Vertrag zustande zu bringen (so - entgegen der Ansicht der Revision - Georgiades in Festschrift für Larenz, S. 409, 411; ebenso Henrich aaO S. 227 ff; s. im übrigen Palandt/Heinrichs aaO). Mit der Bezeichnung allein ist die Frage der rechtlichen Behandlung

jedenfalls noch nicht geklärt, vielmehr bedarf es der Prüfung im einzelnen, ob und inwieweit die Grundsätze, die in Rechtsprechung und Schrifttum für "Vorverträge" und "Optionsrechte" entwickelt worden sind, jeweils Anwendung finden können.

Nach Ansicht der Revision soll bereits daraus, daß die Erklärung der Beklagten vom 12. September 1966 als ein auf ein Optionsrecht gerichtetes Vertragsangebot an die Bundesrepublik anzusehen sei, folgen, daß die in § 7 dieser Erklärung vorgesehene Unwiderruflichkeit und Bindung bis zum Ende des Jahres 1988 für dieses Vertragsangebot nicht gelte, sondern nur für die spätere Offerte der Beklagten an einen Kaufbewerber; im Verhältnis zur Bundesrepublik habe sich die Bindung der Beklagten an ihr Optionsangebot vielmehr nach § 147 BGB gerichtet. Das ist nicht einzusehen. Die gegenteilige Auslegung des Berufungsgerichts ist vielmehr möglich, ja naheliegend. Daß eine Bindung der Beklagten an ihr Angebot bis zum Jahr 1988 vorgesehen war, womit an die Laufzeit des Darlehens angeknüpft wurde, das die Beklagte erhalten sollte, verstößt auch nicht gegen die Grundsätze von Treu und Glauben.

Die Revision wendet sich auch in unzulässiger Weise gegen die tatrichterliche Auslegung, die Bundesrepublik habe das Angebot der Beklagten nicht nur insgesamt, sondern, wie geschehen, auch lediglich teilweise annehmen können. Es ist dem Parteiwillen überlassen, in Abweichung von § 150 Abs. 2 BGB auch eine Teilannahme als möglich vorzusehen (s. auch Palandt/Heinrichs aaO § 150 Anm. 2 a a.E.; Hamburg OLG Rspr. 44, 130). Die Revision hat keinen Tatsachenvortrag dargetan, den das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang unberücksichtigt gelassen hätte. Dies gilt auch hinsichtlich der Ansicht der Revision, eine auf das vom Kläger beanspruchte Reihenhausgrundstück nebst Grundstücksanteilen an den gemeinschaftlich genutzten Grund-

stücken beschränkte Annahme hätte nur in Betracht kommen können, wenn zuvor das gesamte Areal durch den Bestimmungsberechtigten auf die einzelnen Reihenhäuser aufgeteilt worden wäre.

Weiter meint die Revision, daß die Bundesrepublik die Annahme erst 1983 erklärt habe, sei als ein Verstoß gegen Treu und Glauben zu werten, den sich der Kläger anrechnen lassen müßte, weil - mit Kenntnis der Bundesrepublik - in der Zwischenzeit ein Teil der Häuser bereits verkauft worden sei, ohne daß die Bundesrepublik Einwände dagegen erhoben hätte, daß hierbei die in der Erklärung der Beklagten vom 12. September 1966 vorgesehenen Bedingungen nicht eingehalten wurden. Auch dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Dies gilt vor allem im Hinblick darauf, daß auch eine Teilannahme des Angebots der Beklagten möglich war. Des weiteren steht bereits dieser Umstand - jedenfalls im Verhältnis zur Beklagten - auch der Annahme entgegen, die Bundesrepublik habe ihre bisher geübte Praxis nicht ohne Verstoß gegen die Grundsätze der Gleichbehandlung und der Selbstbindung ändern können.

b) Bedenken begegnet indes die Ansicht des Berufungsgerichts, das Vertragsangebot der Beklagten sei ordnungsgemäß nach § 313 BGB beurkundet.

aa) Unbegründet ist allerdings die Revisionsrüge, das Angebot der Beklagten sei schon wegen der Nichteinbeziehung des Darlehensvertrags unvollständig beurkundet. Der Sachverhalt rechtfertigt diese Folgerung nicht.

Gewiß ist es richtig, daß sich der Beurkundungszwang des § 313 BGB auf alle Vereinbarungen erstreckt, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche

Verpflichtungsgeschäft zusammensetzt (st.Rspr., s. etwa BGHZ 89, 41, 43 m.N.). Nach ebenfalls gefestigter Rechtsprechung unterliegen danach dem Beurkundungszwang auch solche Vereinbarungen, die zwar - wie ein Darlehensvertrag - für sich allein gesehen nicht beurkundungsbedürftig wären, aber mit dem Grundstücksgeschäft eine rechtliche Einheit bilden, weil sie nach dem Willen der Vertragsparteien miteinander "stehen und fallen" sollen; dabei kann ein einheitlicher Vertrag in diesem Sinn auch dann vorliegen, wenn nur einer der Vertragspartner einen solchen Einheitswillen erkennen läßt und der andere Partner ihn anerkennt oder zumindest hin- nimmt (u.a. BGHZ 76, 43, 48/49; 78, 346, 349). Sind die Abreden, wie hier, in verschiedenen Urkunden niedergelegt, so begründet dies die Vermutung, daß ein solcher rechtlicher Zusammenhang nicht bestehen soll (BGHZ aaO). Feststellungen, die geeignet wären, diese tatsächliche Vermutung zu widerlegen, hat das Berufungsgericht nicht getroffen. Die Revision hat insoweit auch keinen übergangenen zweitinstanzlichen Tatsachenvortrag dieser Art dargetan. Das Vorbringen, auf das sie ihre Rüge stützt, erschöpft sich darin, die Bundesrepublik hätte ohne das Angebot der Beklagten vom 12. September 1966 den Darlehensvertrag nicht geschlossen; das reicht nicht aus. Die Vermutung wird auch nicht schon durch den zwischen dem Vertragsangebot der Beklagten und dem Darlehensvertrag bestehenden zeitlichen und, wie unterstellt werden kann, wirtschaftlichen Zusammenhang widerlegt. Der erwartete Abschluß des Kreditgeschäfts war zwar offensichtlich für die Beklagte der Beweggrund dafür, ein so langfristig bindendes Angebot abzugeben, welches eine Berücksichtigung künftiger Steigerungen des Grundstücksverkehrswerts bei der Preisgestaltung nur in sehr eingeschränktem Umfang zuläßt. Zur Bejahung einer rechtlichen Einheit in dem oben dargelegten Sinn genügt es indes nicht, daß das eine Geschäft im Vertrauen auf das Zustandekommen des anderen vorgenommen wird, erforderlich ist vielmehr,

daß das Grundstücksgeschäft nur zusammen mit dem anderen gelten soll (so schon BGH Urteile v. 13. November 1953, V ZR 173/52, LM BGB § 313 Nr. 3 und v. 14. Juli 1961, VIII ZR 57/60, NJW 1961, 1764, 1765).

bb) Dem Berufungsgericht ist indes ein anderer Fehler unterlaufen.

Es hat im Zusammenhang mit der Prüfung, ob das Angebot der Beklagten dem Bestimmtheits- und Beurkundungserfordernis entspricht, ausgeführt:

Aus dem Angebot ergebe sich einerseits, daß insgesamt Gegenstand der Veräußerungsverpflichtung der Beklagten deren gesamtes Grundstück mit den darauf zu errichtenden 40 Einfamilienhäusern sein sollte; andererseits sei auch der jeweilige Gegenstand der einzelnen künftigen Kaufverträge, nämlich gemäß § 2 Abs. 1 des Angebots jeweils eines dieser Einfamilienhäuser, das die Bundesrepublik nach freiem Ermessen habe bezeichnen dürfen, bestimmbar gewesen. Denn nach allgemeinem Sprachgebrauch sei unter einem Einfamilienhaus auch das dazugehörnde Grundstück zu verstehen, bei einem Reihnhaus ferner die ihm sachgerecht zuzuordnenden Anteile an den gemeinschaftlich genutzten Grundstücken. Die Lage und die Abmessungen im einzelnen hätten entweder bei Abgabe des Angebots vom 12. September 1966 schon festgestanden, wenn nämlich ein Aufteilungsplan für das Gesamtgrundstück bereits erstellt und von den Vertragsparteien zur Grundlage des Darlehensvertrages gemacht worden sei, oder aber die Aufteilung des Gesamtgrundstücks sei gemäß § 315 BGB der Beklagten überlassen worden.

Mit diesen Ausführungen ist eine ordnungsgemäße Beurkundung des Angebots nicht dargetan, und zwar auch dann nicht, wenn man insoweit voll die von der Rechtsprechung für Vorver-

träge herausgearbeiteten Grundsätze berücksichtigt, was geboten erscheint. Denn die in diesem Zusammenhang beim "normalen" Vorvertrag (Identität der Partner des Vor- und des Hauptvertrags) auftretenden Probleme der hinreichenden Bestimmung des Inhalts des Hauptvertrags schon im Vorvertrag sind von gleicher Art wie bei der hier gegebenen Fallgestaltung.

Die Beurkundung ist im vorliegenden Fall nicht schon deshalb vollständig, weil die Veräußerungsverpflichtung der Beklagten sich grundsätzlich auf sämtliche von ihr zu errichtenden Häuser und damit im Ergebnis auf das - grundbuchmäßig bezeichnete - Gesamtgrundstück erstrecken sollte. Denn darin erschöpfte sich der Wille der Vertragsparteien nicht, der vielmehr darauf gerichtet war, die Beklagte zu einer Vielzahl (maximal 40) von Grundstücksveräußerungsverträgen zu verpflichten. Auch die Bezeichnung der jeweiligen Teilflächen und Anteilen an anderen Teilflächen, die Gegenstand der einzelnen Kaufverträge sein sollten, bedurfte daher der Beurkundung. Allerdings wäre dies dann nicht erforderlich gewesen, wenn die Aufteilung auf die einzelnen Kaufverträge der Bestimmung durch die Beklagte überlassen geblieben wäre (§ 315 BGB; st. Rspr., s. etwa Senatsurteile v. 22. Juni 1973, V ZR 160/71, WM 1973, 999 und v. 27. April 1979, V ZR 218/77, WM 1979, 861, 862 unter 2.; für einen ähnlichen Sachverhalt wie hier auch Urt. v. 30. Juni 1967, V ZR 104/64, BB 1967, 1394). Das Berufungsgericht läßt dies aber offen und sieht es als eine weitere Möglichkeit an, daß bereits bei Abgabe des Angebots vom 12. September 1966 zwischen der Beklagten und der Bundesrepublik Einigkeit über die Aufteilung des Gesamtgrundstücks auf die einzelnen Hausgrundstücke bestand.

Diese Vertragsauslegung wird der Tatrichter noch nachzuholen haben. Sollte er dabei zu dem angeführten zweiten Fall

gelangen, so würde es an einer ausreichenden Bezeichnung und damit auch Beurkundung dessen, was jeweils Vertragsgegenstand sein sollte, fehlen; gerade der Grundstücksbezeichnung aber kommt unter diesem Gesichtspunkt wesentliche Bedeutung zu (statt vieler s. Senatsurt. v. 8. November 1968, V ZR 58/65, NJW 1969, 131). Dieser Mangel wäre nicht etwa deswegen unschädlich, weil in der Rechtsprechung anerkannt ist, daß ein Vorvertrag nicht die gleiche Vollständigkeit aufweisen muß, die für den vorgesehenen Hauptvertrag zu verlangen ist (BGH Urt. v. 17. Dezember 1952, II ZR 19/52, LM BGB § 705 Nr. 3; v. 25. Mai 1961, VII ZR 28/60, WM 1961, 1052 und v. 30. Oktober 1961, VII ZR 99/60, WM 1962, 114, 115). Mit dieser Judikatur soll hauptsächlich der wesentlichen Funktion des Vorvertrags Rechnung getragen werden, eine vertragliche Bindung auch dort zu ermöglichen, wo der Inhalt des Hauptvertrags noch nicht in allen Einzelheiten festgelegt werden kann (s. auch hierzu die zuvor erwähnten Urteile v. 25. Mai 1961 und v. 30. Oktober 1961). Soweit aber der Inhalt des Hauptvertrags bereits im Vorvertrag bestimmt werden kann und, vor allem, nach dem Parteiwillen auch bestimmt werden soll, fehlt ein rechtfertigender Grund dafür, hinsichtlich der Beurkundungsbestimmtheit andere Maßstäbe anzulegen als bei sonstigen dem Formzwang des § 313 BGB unterworfenen Verträgen. Soweit aus dem Senatsurteil vom 29. Oktober 1965, WM 1966, 89, 90 (unter C.) Gegenteiliges zu entnehmen sein könnte, wird daran nicht festgehalten.

4. Die Sache ist daher insoweit zur weiteren Prüfung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Entgegen der Ansicht der Revision ist nicht etwa aus anderen Gründen schon jetzt hinsichtlich des (Hilfs-)Klagantrags a) auf Klagabweisung zu erkennen.

a) Die Ausführungen des Berufungsgerichts über die hinreichende Bestimmbarkeit des Kaufpreises für den einzelnen Verkaufsfall sind nicht zu beanstanden.

b) Es kann auch nicht der Ansicht der Revision gefolgt werden, die aus dem Vertrag zwischen der Beklagten und der Bundesrepublik folgende Verpflichtung der Beklagten sei wegen der sich aus dem "öffentlich-rechtlichen Hintergrund" der Sache ergebenden Bindungen und Einschränkungen unwirksam.

Richtig ist, daß die Bundesrepublik sich hier im Rahmen der Wohnungsfürsorge für ihre Bediensteten betätigt hat und daß dies grundsätzlich dem Bereich hoheitlicher Tätigkeit zuzurechnen ist (BGH Urt. v. 9. Mai 1979, III ZR 54/78, WM 1979, 866, 868 unter 2.); die Bundesrepublik blieb daher auch insoweit, als sie sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben privatrechtlicher Rechtsformen bediente, den Bindungen des öffentlichen Rechts unterworfen (Senatsurt. v. 20. Dezember 1968, V ZR 51/65, WM 1969, 1174, 1175 unter 2. a m.w.N.).

Unmittelbare Bindungen aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG -) ergeben sich (und zwar sowohl nach der damals wie auch nach der heute geltenden Fassung dieses Gesetzes), wie auch die Revision nicht erkennt, schon deshalb nicht, weil die für die Wohnungsfürsorge für Angehörige des öffentlichen Dienstes bereitgestellten Mittel nach § 6 Abs. 2 Buchst. c II. WoBauG keine öffentlichen Mittel im Sinn dieses Gesetzes sind (s. auch das oben erwähnte BGH-Urt. v. 9. Mai 1979 aaO). Daß sich gleichwohl die Verwaltungspraxis auch für den Bereich der Wohnungsfürsorge für Angehörige des öffentlichen Dienstes ganz generell nach den Bestimmungen des II. WoBauG ausgerichtet hätte - und deshalb ein Abweichen hiervon im konkreten Fall pflichtwidrig gewesen wäre -, hat die Revision nicht dargetan,

ganz abgesehen davon, daß dies noch nicht ohne weiteres zur Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts führen würde. Es trifft, wie sich schon aus den Vorschriften der §§ 54 ff II. WoBauG - auch in ihrer 1966 geltenden Fassung - ergibt, auch nicht zu, daß nach der Tendenz dieses Gesetzes überhaupt auf Eigentumsbindungen, die zu Lasten des Bauherrn gehen, verzichtet werden sollte; solche Bindungen waren vielmehr gerade ein Ziel des Gesetzes (vgl. die bei Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, II. WoBauG § 54 unter Anm. 01 angeführten Stellen aus den Gesetzesmaterialien), während die künftigen Bewerber von den im früheren Recht vorgesehenen Bindungen freigestellt werden sollten. Etwas anderes läßt sich entgegen der Ansicht der Revision auch nicht aus dem Senatsurteil vom 10. März 1972, V ZR 27/72, NJW 1972, 867, herleiten.

c) Schließlich lassen auch die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht einen Wegfall der Geschäftsgrundlage, die die Verpflichtung der Beklagten entfallen lassen oder doch modifizieren könnte, verneint hat, keinen Rechtsirrtum erkennen. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht die eingetretene erhebliche Äquivalenzverschiebung zwischen dem Wert des Kaufgegenstandes und dem vereinbarten Kaufpreis nicht verkannt. Es hat indes zu Recht eine Darlegung vermißt, wie sich dieses Verhältnis unter Berücksichtigung auch der sonstigen Umstände des Falles darstellt, namentlich im Hinblick auf die Vorteile, die sich für die Beklagte auf Grund der ihr eingeräumten günstigen Darlehensbedingungen ergaben. Im übrigen käme es in diesem Zusammenhang auch noch darauf an, ob mit der eingetretenen Entwicklung der Umfang des von der Beklagten bei Vertragsschluß übernommenen Risikos überschritten wäre, was ebenfalls nicht dargelegt ist. Daß die zu errichtenden Häuser zum alsbaldigen Verkauf gebracht werden sollten, wie die Revision anführt, wird durch keinen Hinweis auf entsprechenden Vortrag in den Tatsacheninstanzen belegt; die Vereinbarung einer Bindungsfrist bis zum Jahr 1988 spricht dagegen. Auch

aus den von ihr angeführten Senatsurteilen vom 7. April 1978, V ZR 141/75, WM 1978, 794, und vom 10. Oktober 1980, V ZR 98/79, WM 1980, 1458, läßt sich nichts für den Standpunkt der Revision herleiten.

II. Zum (Hilfs-)Klagantrag b)

(Verurteilung zur Auflassung)

Vor Abschluß des Kaufvertrags besteht noch kein Anspruch auf Auflassung. Auch insoweit ist hier die Lage nicht anders als in dem Fall eines Vorvertrages üblicher Art vor Abschluß des Hauptvertrages (BGH Urt. v. 11. November 1970, VIII ZR 42/70, WM 1971, 44, 45; das Senatsurt. v. 21. April 1972, V ZR 42/70, LM BGB § 313 Nr. 53 betrifft einen nicht der Verallgemeinerung fähigen Sachverhalt). Im Hinblick auf die Ausführungen unter I. ist das angefochtene Urteil daher auch insoweit aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Räfle

Frau RiBGH Dr. Lambert-Lang
kann wegen Urlaubs nicht un-
terschreiben.

Dr. Thumm