

V_ZR 185/54

2521 002 9

Verkündet
am 28. Oktober 1955
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

des Dr. Ing. Heinrich v. d. L. in F. / R.

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

gegen

1. den Kraftfahrzeughändler Robert W. in Ka.,
St. Straße,
2. den Heizungsbauer Karl Me. in Ka.,
Et. Straße,

Kläger, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche
Verhandlung vom 28. Oktober 1955 unter Mitwirkung des Senats-
präsidenten Dr. Tasche sowie der Bundesrichter Schuster,
Dr. Oechßler, Dr. Großmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karls-
ruhe vom 13. Oktober 1954 wird auf Kosten
des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte ist Eigentümer zweier Grundstücke an der K[REDACTED] Wi[REDACTED]straße [REDACTED] in Ka[REDACTED] (eingetragen im Grundbuch von Ka[REDACTED] Band 103 Heft 5 und Band 332 Heft 16), die zusammen 720 qm groß sind. Er hatte im Jahre 1952 den Grundstücksmakler Sch[REDACTED] in Ka[REDACTED] mit dem Verkauf dieser Grundstücke beauftragt.

Zunächst trat Sch[REDACTED] mit dem Kaufmann H[REDACTED] in E[REDACTED] in Verbindung. Dieser bot dem Beklagten in notarieller Verhandlung vom 4. August 1952 (UR Nr 563/52 des Notars Dr. Ki[REDACTED] in Ka[REDACTED]) den Abschluß eines Kaufvertrages über die beiden Grundstücke zum Preise von 14 000 DM an. In Anrechnung auf den Kaufpreis sollten Belastungen der Grundstücke in Höhe von 5 139,20 DM übernommen werden; 5 000 DM sollten bezahlt werden, sobald die Annahme des Kaufangebotes dem Verkäufer zugegangen sei, die restlichen 3 860,80 DM spätestens am 1. Oktober 1952.

Der Beklagte nahm das Angebot in notarieller Verhandlung vom 12. August 1952 (UR Nr 524/52 des Notars Dr. G[REDACTED] in F[REDACTED]/R[REDACTED]) an und erteilte Sch[REDACTED] Vollmacht zur Auflassung. Dieser forderte alsbald den Käufer auf, den Kaufpreis auf das Bankkonto des Beklagten zu überweisen und erklärte sich nach Zahlung zur Auflassung bereit. Da der Käufer keine Zahlung leistete, setzte ihm Schmitt am 15. Oktober 1952 im Auftrag des Beklagten eine Frist bis zum 20. Oktober 1952 mit der Androhung, der Beklagte werde andernfalls die Annahme des Kaufangebotes zurückziehen. Es folgten weitere Verhandlungen des Käufers mit Sch[REDACTED], in deren Verlauf der Käufer eine Teilzahlung von 3 000 DM leistete. Weitere Zahlungen unterblieben. Am 13. Dezember 1952 stellte Sch[REDACTED] dem Käu-

- 3 -

fer gegenüber brieflich fest, es sei am 20. November d.J. vereinbart worden, daß die Restzahlung spätestens am 26. November d.J. geleistet und dann die Auflassung erklärt werden sollte, daß es aber am 29. November d.J. wieder nur bei einem Zahlungsverprechen geblieben sei, daß auch alle vorausgegangenen Fristen erfolglos verstrichen seien, daß der Beklagte deshalb zu keiner weiteren Verlängerung der Frist bereit gewesen und das Grundstück anderweit verkauft worden sei.

Der Kaufmann H. vertrat indessen die Auffassung, der Beklagte sei nicht wirksam vom Vertrag zurückgetreten, da Sch. die Zahlungsfristen immer wieder verlängert habe, auch liege ein Neuabschluß oder die Bestätigung des alten Kaufvertrages vor, wobei der Beklagte sich nicht auf den Mangel der Form berufen dürfe. Er hat deshalb auf Auflassung gegen den Beklagten geklagt, ist damit aber in den ersten beiden Rechtszügen nicht durchgedrungen (Urteil des Landgerichts vom 28. Januar 1954; Urteil des Oberlandesgerichts vom 10. November 1954). Seine Revision liegt dem Senat vor (V ZR 201/54).

Der Grundstücksmakler Schmitt war noch im Jahre 1952 auch mit den Klägern in Verbindung getreten. Diese boten dem Beklagten in notarieller Verhandlung vom 1. Dezember 1952 (UR Nr 787/52 des Notars Dr. Ki. in Ka.) ebenfalls den Abschluß eines Kaufvertrages über die beiden Grundstücke zum Preise von 13 000 DM an. Auch nach diesem Angebot sollten die Belastungen in Höhe von 5 139,20 DM übernommen werden; 6 000 DM sollten nach Annahme des Angebots, der Rest (1 860,80 DM) spätestens am 1. Mai 1953 (1952 ist offenbar Schreibfehler) gezahlt werden. § 5 des angebotenen Vertrages lautet:



"Soweit durch Abzahlungen auf die Belastungen in der III. Abteilung Eigentümergrundschulden entstanden sind, werden diese an die Käufer abgetreten. Der Verkäufer ist insbesondere mit der Löschung einverstanden."

Ferner enthält die Niederschrift noch folgende Erklärungen der Kläger:

"An vorstehendes Kaufangebot halten wir und bis zum Jahresende gebunden. Der Antrag erlischt, wenn er nicht bis dahin angenommen wird. Der Vertrag kommt zustande, wenn die Annahme innerhalb der Frist notariell erklärt wird."

Die Ausfertigung des Protokolls über die Annahme soll dem unterzeichneten Notar alsbald zugeleitet werden.

Es wird dem Verkäufer empfohlen, bei Annahme des Angebots gleichzeitig Herrn Makler Hans Sch[REDACTED] in Ka[REDACTED] für die Erklärung der Auflassung zu bevollmächtigen. Ebenso wird der Verkäufer zweckmäßigerweise die Löschung der Umstellungsgrundschulden, soweit auf diese verzichtet worden ist und sie Eigentümergrundschuld geworden ist, beantragen."

Der Beklagte nahm dieses "ihm in allen Teilen bekannte" Angebot in der notariellen Verhandlung vom 5. Dezember 1952 (UR Nr 772/52 des Notars Dr. G[REDACTED] in F[REDACTED] R[REDACTED]) an, wobei er hinsichtlich der Umstellungsgrundschulden erklärte:

"Soweit die auf dem bezeichneten Grundbesitz ruhenden Umstellungsgrundschulden durch Verzicht oder Zahlung Eigentümergrundschuld geworden sind, bewillige und beantrage ich die Löschung der Umstellungsgrundschulden im Grundbuch."

Zugleich erteilte er in dieser Verhandlung Schmitt Vollmacht, die Grundstücke an die Kläger als Eigentümer je zur Hälfte aufzulassen und alle sonstigen Anträge zu stellen, die zur Umschreibung der bezeichneten Grundstücke

an die Erwerber gemäß dem Kaufangebot vom 1. Dezember 1952 erforderlich seien.

Der Notar sandte die erste Ausfertigung dieser Urkunde für die Käufer an Sch[REDACTED] mit dem Vermerk:

"Von der Urkunde 772/52 - Annahme des Kaufangebots W[REDACTED] und M[REDACTED] - darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- a) Herr H[REDACTED] in notarieller Form die Annahme des Angebots über die Aufhebung des mit Herrn Dr. v[REDACTED] d[REDACTED] L[REDACTED] geschlossenen Vertrags annimmt.
- b) die Käufer W[REDACTED] und M[REDACTED] die Anzahlung von 6 000 DM geleistet haben und der Betrag auf das Konto des Herrn Dr. v[REDACTED] d[REDACTED] L[REDACTED] überwiesen ist."

Die Kläger haben dazu vorgetragen:

Der Kaufvertrag sei schon mit der Annahme ihres Angebots durch den Beklagten wirksam zustandegekommen. Darüber hinaus hätten sie von der Annahme alsbald zuverlässig Kenntnis erhalten. Sch[REDACTED] habe ihnen am 9. Dezember 1952 mitgeteilt, daß die Annahmeerklärung eingetroffen sei, und habe sie aufgefordert, sofort 6 000 DM zu zahlen. Sie hätten darauf Sch[REDACTED] den Betrag persönlich überbracht. Sch[REDACTED] habe die Ausfertigung der notariellen Urkunde dem Kläger zu 1) übergeben. Dieser habe sie Sch[REDACTED] mit der Bitte zurückgegeben, die Auflassung zu besorgen. Von einer besonderen Anweisung des Beklagten an Sch[REDACTED] mit Rücksicht auf den Verkauf an den Kaufmann H[REDACTED] hätten sie nichts gewußt.

Sie halten demgemäß den Beklagten für verpflichtet, ihnen die Grundstücke zu Miteigentum je zur Hälfte aufzulassen und die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuche zu bewilligen und zu beantragen.

Diesen Anspruch haben sie mit der Klage geltend gemacht, deren Abweisung der Beklagte beantragt hat.

Der Beklagte sieht den Kaufvertrag nicht als zustandegekommen an und hat dazu vorgetragen:

Da das Angebot der Kläger befristet gewesen sei, hätte die Annahmeerklärung ihnen zugehen müssen, um wirksam zu werden. Das sei nicht geschehen. Sch. habe ihnen die Urkunde nicht ausgehändigt und habe dazu auch keine Vollmacht gehabt. Zudem hätten die Kläger gewußt, daß über das Grundstück bereits ein Vertrag mit dem Kaufmann H. abgeschlossen worden sei, über den zunächst klare Verhältnisse hätten geschaffen werden müssen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung des Beklagten blieb ohne Erfolg.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte seinen Antrag, die Klage abzuweisen, weiter, während die Kläger das Rechtsmittel zurückgewiesen haben wollen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht billigt die Auffassung des Landgerichts, der Grundstückskaufvertrag sei durch die Annahme des Angebots der Kläger vom 1. Dezember 1952 in der notariell beurkundeten Erklärung des Beklagten vom 5. Dezember 1952 gemäß § 152 BGB wirksam zustandegekommen. Mit dem Landgericht ist es weiter der Auffassung, eine von der Regel dieser Vorschrift abweichende Vereinbarung sei nicht getroffen, auch nicht den Umständen, insbesondere nicht der Tatsache zu entnehmen, daß sich die Kläger für eine be-

stimmte Zeit ("bis zum Jahresende") an ihr Angebot gebunden hätten. In dieser Hinsicht hält es keine Auslegung der Erklärung der Kläger für nötig, sondern meint es, die Frage habe im Vertrage (gemeint im Angebot der Kläger) selbst eine ausdrückliche Regelung gefunden. Denn nach dem eindeutigen Wortlaut des § 7 des Vertragsangebots (gemeint: nach den diesem Paragraphen folgenden Erklärungen), so fährt das Berufungsgericht fort, hätte der Vertrag zustandekommen sollen, wenn die Annahme innerhalb der (hierfür gesetzten) Frist notariell erklärt werde. Damit hätten die Kläger und im Anschluß hieran der Beklagte durch die Annahme den Willen bekundet, daß es für das Wirksamwerden des Vertrages bei der gesetzlichen Regelung verbleiben sollte. Es hätte dem Beklagten freigestanden, mit Rücksicht auf den bereits vorher mit H. abgeschlossenen Kaufvertrag eine andere Regelung herbeizuführen. Da er dies nicht getan habe, sondern das Angebot schlechthin angenommen habe, sei er an dessen zum Vertragsinhalt gewordene Bestimmungen gebunden. Die weitere Erklärung im Angebot, die Ausfertigung des Protokolls über die Annahme solle dem Notar, der das Angebot beurkundet habe, alsbald zugeleitet werden, habe für die Wirksamkeit des Vertrags keine Bedeutung. Es handele sich hier lediglich um eine Vorschrift, die das weitere Verfahren regele.

Bei dieser Sachlage, so meint das Berufungsgericht ferner, käme es auf die zutreffenden Hilferwägungen des Landgerichts nicht mehr an. Für den Fall, daß in der Fristsetzung (im Angebot) zugleich die Bestimmung zu finden sei, die Annahmeerklärung müsse den Antragenden fristgemäß auch zugegangen sein oder sie müßten wenigstens von ihr zuverlässig Kenntnis erhalten haben, bejaht es letztere Voraussetzung. Unabhängig von der Frage, ob Schmitt den Klägern die Ausfertigung der Annahmeerklärung

oder nur eine Abschrift übergeben habe, habe er ihnen jedenfalls Kenntnis von ihr gegeben. Er sei hierzu in der Lage gewesen, weil ihm der Notar im Einvernehmen mit dem Beklagten die Ausfertigung der Annahmeerklärung übersandt hätte. Es könne auch unterstellt werden, daß Schmitt mit den Klägern über den bereits mit H. [REDACTED] geschlossenen Kaufvertrag gesprochen habe. Einer Vernehmung Sch. [REDACTED] als Zeugen bedürfe es somit nicht. Entscheidend sei, daß Sch. [REDACTED] die Kläger zur Zahlung des fälligen Teils des Kaufpreises aufgefordert und 6 000 DM in Empfang genommen habe. Damit sei eindeutig zum Ausdruck gekommen, daß Sch. [REDACTED] den Kaufvertrag zwischen den Parteien als endgültig abgeschlossen behandelt und auch den Klägern diese Auffassung vermittelt habe. Die Kläger hätten den Kaufpreis sicher nicht bezahlt, wenn sie nach der Besprechung mit Sch. [REDACTED] Zweifel gehabt hätten.

II.

Die Revision greift die Auffassung des Berufungsgerichts an, bereits mit Beurkundung der Annahme des Angebots der Kläger durch den Beklagten sei der Kaufvertrag zustandegekommen.

Zunächst handelt es sich bei dem Kaufangebot der Kläger um ein Individualrechtsgeschäft, dessen Würdigung durch den Tatrichter in diesem Rechtszuge nur beschränkt nachprüfbar ist. Die Auslegung des Berufungsgerichts hinsichtlich der weiteren Erklärung im Angebot, die Ausfertigung des Protokolls über die Annahme seitens des Beklagten solle dem Notar alsbald zugeleitet werden, der das Angebot beurkundet habe, bindet daher den Senat. Dieser Teil des Vertragsangebots betrifft also im Sinne der tatrich-

terlichen Auslegung nicht das Zustandekommen des Vertrages, sondern seine Durchführung. Soweit das Berufungsgericht eine Auslegung überhaupt für entbehrlich hält, sondern auf die Bestimmung des Angebots der Kläger verweist "Der Vertrag kommt zustande, wenn die Annahme innerhalb der Frist notariell erklärt wird", läßt ihre Würdigung einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Diese Erklärung ist so eindeutig, daß sie berechtigte Zweifel an der Art und Weise des Zustandekommens des Vertrages nicht aufkommen läßt. Der an sich von der Rechtsprechung entwickelte Grundsatz, bei einem befristeten Vertragsantrag sei in der Regel anzunehmen, auch die gemäß § 128 BGB beurkundete Annahme müsse innerhalb der Frist zur Kenntnis des Antragenden gelangen (RGZ 96, 273 (275)), kann daher hier keine Anwendung finden. Die Revision erhebt in dieser Beziehung auch keine nähere Rüge.

Sie sieht aber in der Annahme des Beklagten den Fall des § 150 Abs 2 BGB insofern verwirklicht, als dieser die durch Abzahlung auf die Belastungen in der III. Abteilung des Grundbuchs entstandenen Eigentümergrundschulden nicht gemäß § 5 des Angebots an die Kläger abgetreten, sondern ihre Löschung bewilligt habe. Diese Rüge ist unbegründet. Hier müssen schuldrechtliches Grundgeschäft und die zu seiner Ausführung nötigen Erfüllungsgeschäfte unterschieden werden. Die einzelnen Bestimmungen in §§ 1 bis 7 des Vertragsantrages der Kläger enthalten das in Aussicht genommene Grundgeschäft, den Kaufvertrag. Ebenso wenig wie - schon mit Rücksicht auf die gemäß § 925 BGB nötige Gleichzeitigkeit der Erklärungen beider Seiten - eine Auflassung ausgesprochen wurde, hatte sich der Kaufvertrag über die dingliche Abtretungserklärung der Eigentümergrundschulden als das entsprechende Erfüllungsgeschäft zu verhalten. § 5 spricht somit nur die Verpflichtung des Beklagten für den Fall der Annahme des Vertrags-

antrags aus, die Abtretung dieser Eigentümergrundschulden vorzunehmen. An dieser selbständigen Würdigung des Angebots der Kläger ist der Senat nicht gehindert, da eine ihn bindende gegenteilige Auslegung des Tatrichters nicht vorliegt, der diese Frage überhaupt nicht behandelt. Indem der Beklagte in seiner am 5. Dezember 1952 beurkundeten Erklärung "das ihm in allen Teilen bekannte Angebot annahm", erklärte er sich auch mit § 5 einverstanden und übernahm er auch die Verpflichtung, die Eigentümergrundschulden in Erfüllung des schuldrechtlichen Grundgeschäftes demnächst abzutreten. Wenn der Beklagte zugleich mit der Annahme ein Übriges tat und einzelne Teile der Erfüllungshandlungen vornahm, d.h. hier die Löschung der Eigentümergrundschulden bewilligte, die durch Verzicht seitens des Finanzamts oder Zahlung seitens des Beklagten entstanden waren, beeinträchtigte er damit die Wirksamkeit der Annahme des schuldrechtlichen Kaufvertragsangebots nicht. Der Anspruch der Kläger, auf Grund des § 5 noch die Abtretung dieser Rechte zu fordern, wurde dadurch nicht berührt.

Die Revision meint sodann, der Beklagte habe das Kaufangebot der Kläger nur annehmen können, wenn er aus dem Kaufvertrag mit H. entlassen worden sei. Schon diesem Ausgangspunkt der darauf gestützten Rüge ist nicht zu folgen. Schuldrechtlich konnte sich der Beklagte durch mehrfache Kaufverträge binden. Solange er Eigentümer der Grundstücke geblieben war, schied die Möglichkeit von vornherein aus, der zweite Vertrag könne auf eine ursprünglich unmögliche Leistung gerichtet und deshalb nichtig sein (§ 306 BGB). Selbst die Erfüllung des ersten Kaufvertrages hätte noch nicht die Annahme gerechtfertigt, die Erfüllung des zweiten sei unmöglich, solange der Beklagte

nicht dargetan hätte, daß es ihm auch unter finanziellen Opfern nicht möglich wäre, die Grundstücke zwecks Leistung an die Kläger vom ersten Abkäufer zurückzuerwerben. Davon aber abgesehen, kam eine Entlassung aus dem ersten Kaufvertrag durch Vereinbarung mit dem Käufer H. dann nicht in Frage, wenn der Beklagte sich einseitig gemäß § 326 BGB von seiner ersten Verpflichtung lösen konnte. Daß er dazu in der Lage gewesen sei, hat er in zwei Tatsacheninstanzen mit Erfolg vertreten. Vor allem aber ist der Auffassung der Revision entgegenzutreten, nur unter entsprechendem Vorbehalt habe der Beklagte den Antrag der Kläger angenommen. Die beurkundete Annahmeerklärung des Klägers vom 5. Dezember 1952 ist eindeutig und vorbehaltlos. Mit ihr war der Vertrag, wie oben ausgeführt, mit dem Inhalt des Angebots der Kläger vom 1. Dezember 1952 abgeschlossen. Der Beklagte konnte diese Wirkung nicht nachträglich dadurch abschwächen, daß er durch den beurkundenden Notar die Anweisung an Sch. erteilen ließ, von der Urkunde erst nach Lösung der Beziehungen zum Käufer H. Gebrauch zu machen. Mit Recht verweist das Berufungsgericht auf die Möglichkeit einer Regelung, d.h. auf eine etwa aufschiebend bedingte Annahme des Angebots der Kläger, womit der Beklagte dann allerdings den Tatbestand des § 150 Abs 2 BGB gesetzt hätte. Er konnte aber nicht das Angebot vorbehaltlos annehmen, damit die Kläger endgültig am Vertrag festhalten und zugleich die eigene Bindung aufzuschieben versuchen. Die Anweisung des Beklagten durch den Notar Dr. Gr. an den Grundstücksmakler Schmitt hätte selbst dann, wenn sie den Klägern am 9. Dezember 1952 mitgeteilt worden wäre, in die Beziehungen der Parteien keine Umstände tragen können, welche den Klägern etwa nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben verwehrt hätten, ihre durch die eindeutige und vorbehaltlose Annahmeerklärung des Beklagten erworbenen Rechte zu verfolgen.

Die Rüge, Sch[REDACTED] sei dem Antrage des Beklagten entgegen nicht als Zeuge vernommen worden, ist daher unbegründet. Im übrigen hatte dieser Beweisantrag nur die allgemeine Erörterung zwischen Sch[REDACTED] und den Klägern über den anderweiten Verkauf der Grundstücke und nicht die ausdrückliche Anweisung durch Notar Dr. Gr[REDACTED] zum Gegenstande. Die weitere Rüge aus § 139 ZPO aber, das Berufungsgericht hätte den Beklagten veranlassen sollen, Sch[REDACTED] auch als Zeugen dafür zu benennen, daß er die Anweisung bzw. den Vorbehalt des Beklagten den Klägern mitgeteilt hätte - eine Behauptung, die der Beklagte in der Tatsacheninstanz nicht aufgestellt hat - stellt eine Überspannung der richterlichen Fragepflicht gegenüber der durch einen Rechtsanwalt vertretenen Partei dar.

Aus den vorstehenden Ausführungen folgt zugleich, daß auch § 116 Abs 2 BGB nicht verletzt ist. Kam der Kaufvertrag bereits mit der Beurkundung der Annahme seitens der Kläger am 5. Dezember 1952 zustande, so würde dessen Wirksamkeit nicht beeinträchtigt worden sein, wenn die Kläger am 9. Dezember 1952, also nachträglich, erfahren hätten, daß der Beklagte die Annahmeerklärung gar nicht hätte abgeben wollen. Denn nach der rechtsirrtumsfreien Auffassung des Berufungsgerichts kam es auf die Übermittlung der Annahmeerklärung des Beklagten an die Kläger nicht an. Aus demselben Grunde würde es auch unerheblich sein, wenn Sch[REDACTED] bei seiner Eröffnung am 9. Dezember 1952 den Klägern gegenüber seine Vollmacht des Beklagten überschritten hätte. Dem Inhalt der Bevollmächtigung in der Urkunde vom 5. Dezember 1952 gegenüber wäre hier überdies noch auf § 172 BGB zu verweisen, demgegenüber der Fall des § 173 BGB nicht dargetan wäre.

III.

Die Revision ist daher mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Schuster

Dr. Oechßler

Dr. Großmann

Dr. Spieler