

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB §§ 313, 316

Ein Verstoß gegen das Formerfordernis des § 313 BGB, wonach alle von den Vertragspartnern als wesentlich angesehenen Abreden in die gerichtliche oder notarielle Urkunde aufgenommen werden müssen (BGH WM 1966, 1304, 1306), liegt nicht vor, wenn das Entgelt, das demnächst für die Übereignung eines Grundstücks zu leisten sein wird, in der Urkunde noch nicht genau festgelegt ist. Der Umfang der Gegenleistung bestimmt sich in solchen Fällen, sofern eine Vertragsauslegung zu keinem Ziel führt, nach Maßgabe von § 316 BGB.

BGH, Urt. v. 28. Februar 1968 - V ZR 206/64 - OLG Schleswig
LG Lübeck

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_206/64

URTEIL

Verkündet am

28. Februar 1968
Wüst, Justiz-
hauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bauern Willi M [REDACTED] in E [REDACTED],
Kreis S [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

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

g e g e n

den Bauern Karl M [REDACTED] in E [REDACTED],
Kreis S [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Februar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 17. September 1964 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Brüder. Ihre Mutter war Eigentümerin eines Bauernhofes in Eichede. Am 11. April 1949 schloß sie mit ihren Kindern einen Überlassungsvertrag; danach sollte die Stammstelle des Hofes in Größe von etwa 20 ha nebst Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf den Beklagten übergehen, während der Kläger etwa 12 ha Land mit einer Scheune und einem Schuppen erhalten sollte. Der Vertrag wurde vom Landwirtschaftsgericht nicht genehmigt; dieses beanstandete insbesondere, daß der Kläger auf den ihm zugedachten 12 ha keinen leistungsfähigen Betrieb aufbauen könne, da ihm ein Wohngebäude fehle. Nachdem die Vertragspartner gegen den Versagungsbeschluß sofortige Beschwerde eingelegt hatten und die Angelegenheit vor dem Oberlandesgericht als Beschwerdeinstanz eingehend besprochen worden war, schlossen sie am 15. Novem-



ber 1949 einen weiteren notariellen Vertrag, worin sie die Vereinbarungen vom April 1949 berichtigten und ergänzten. Laut § 2 des Ergänzungsvertrages hatte der Kläger auf dem ihm überlassenen Teilbesitz bis zum 1. Januar 1953 ein ausreichendes Wohngebäude zu erstellen (Abs. 1); kam er dem nicht nach, so sollte er verpflichtet sein, seinen Grundbesitz auf den jeweiligen Eigentümer der Stammstelle zu übertragen, der dann seinerseits die eingetragenen Lasten zu übernehmen und den Kläger von jeglichen Verpflichtungen freizuhalten hatte (Abs. 2); für diesen Fall blieb zwischen den beiden Brüdern eine besondere Auseinandersetzung über die Abfindung des Klägers vorbehalten (Abs. 3). Im § 3 setzte der Kläger für den Fall, daß er ohne Hinterlassung von Abkömmlingen sterben sollte, kraft Erbvertrages den Beklagten zu seinem Hoferben ein. Gemäß § 5 des Ergänzungsvertrages sollten die in den §§ 2 und 3 vom Kläger eingegangenen Verpflichtungen zur Eigentumsübertragung durch eine Vormerkung gesichert werden. Das Oberlandesgericht hob daraufhin am 20. November 1949 die landwirtschaftsgerichtliche Entscheidung auf und genehmigte den Überlassungsvertrag in der Fassung der notariellen Verhandlung vom 15. November 1949. In der Folgezeit wurden die Parteien im Grundbuch als Eigentümer der ihnen überlassenen Flächen eingetragen; ferner trug das Grundbuchamt auf dem Grundbuchblatt des Klägers für den Beklagten eine Auflassungsvormerkung ein.

Der Kläger, der unverheiratet ist, blieb zunächst auf dem nunmehr dem Beklagten gehörenden Stammhof und wohnte dort mit in den Altenteilsräumen seiner Mutter, von wo aus er seine Ländereien bewirtschaftete. Als im

Jahre 1952 das Ende der Frist gemäß § 2 Abs. 1 des Ergänzungsvertrages herannahte, verhandelte er mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft wegen Errichtung eines Wohngebäudes und bat zugleich seinen Bruder um Fristverlängerung; der Beklagte gab daraufhin am 10. Dezember 1952 die schriftliche Erklärung ab, er sei "mit der Errichtung des Wohngebäudes im Laufe des Winters bzw. Frühjahrs 1953 einverstanden". Die Verhandlungen des Klägers mit der Landgesellschaft führten zu keinem Ergebnis, so daß der Bau des Wohnhauses weiterhin unterblieb. Die Mutter der Parteien starb am 15. Januar 1962. Einige Monate zuvor, im Jahre 1961, hatte der Kläger in dem Stallgebäude, das sich auf seinem Grund und Boden befindet, eine aus Stube, Schlafzimmer, Küche und Waschküche bestehende Wohnung ausbauen lassen. Dorthin zog er Anfang 1962 zusammen mit seiner Verlobten.

Mit der Klage begehrt der Kläger Verurteilung des Beklagten, in die Löschung der zu seinen Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung einzuwilligen. Er meint, das Grundbuch sei unrichtig, da erbvertragliche Ansprüche, um die es sich hier handele, nicht durch Vormerkung gesichert werden könnten; der bedingte Anspruch des Beklagten auf Eigentumsübertragung sei mit dem Wohnungsbau vom Jahre 1961 erloschen; zum mindesten habe der Beklagte ihn durch sein jahrelanges Untätigbleiben verwirkt. Der Beklagte, der Klageabweisung beantragt, hält sich für vertraglich berechtigt, vom Kläger Übereignung der 12 ha zu verlangen; lediglich mit Rücksicht auf die Mutter der Parteien und zwecks Erhaltung des Familienfriedens habe er diesen - durch die Vormerkung hinreichend gesicherten - Anspruch bisher nicht geltend gemacht; er wolle das auch in Zukunft nicht tun, sondern das Anwesen seinem Bruder

bis zu dessen Lebensende belassen; dieser betreibe nur deshalb die Löschung der Vormerkung, weil er sein Anwesen, das er schon seit Jahren nicht mehr selber bewirtschaftete, an Dritte zu veräußern beabsichtige.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils. Der Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Der Erfolg der Klage hängt davon ab, ob der mit der streitigen Vormerkung (§ 883 BGB) gesicherte Anspruch auf Eigentumsübertragung besteht oder nicht. Im Falle seines Nichtbestehens wäre das Grundbuch unrichtig; der Kläger könnte dann in entsprechender Anwendung des § 894 BGB (vgl. RGZ 163, 62) verlangen, daß der Beklagte die Löschung des Eintrags bewilligt. Nach Ansicht des Berufungsgerichts kann er das indessen nicht; denn dem Beklagten stehe nach wie vor ein Übereignungsanspruch zu.

1. Die Revision, die dies als rechtsfehlerhaft bekämpft, stellt die wirksame Entstehung eines solchen Anspruchs in Abrede. Sie vermißt in § 2 des Ergänzungsvertrages vom 15. November 1949, worin der Kläger sich, falls er bis zum 1. Januar 1953 kein Wohngebäude erstellen sollte, zur Übertragung seines Grundbesitzes verpflichtete nähere Angaben über die vom Beklagten in diesem Fall zu erbringenden Gegenleistungen: Die Vereinbarung, daß er

die dann eingetragenen Grundstückslasten zu übernehmen und den Kläger von jeglichen Verpflichtungen freizuhalten habe, lasse nicht erkennen, welche Verpflichtungen damit im einzelnen gemeint seien; auch das angefochtene Urteil habe darüber nichts festgestellt. Ebenso fehle, wenn in § 2 Abs. 3 eine besondere Auseinandersetzung der beiden Brüder über die Abfindung des Klägers vorbehalten werde, jeder Anhaltspunkt dafür, nach welchen Grundsätzen und Richtlinien man sich auseinandersetzen solle. Da mithin, so meint die Revision, die Vertragsleistung des Beklagten nicht nur völlig unbestimmt geblieben sei, sondern sich auch als unbestimmbar erweise, verstoße der Vertrag gegen die Formvorschrift des § 313 BGB; danach müßten alle wesentlichen Vereinbarungen notariell beurkundet werden, und das gelte namentlich für die Gegenleistung (unter Hinweis auf BGB RGRK 11. Aufl. § 313 Anm. 31).

Die Rüge ist unbegründet. Gewiß sind bei Grundstücksverträgen sämtliche Abreden, die von den Beteiligten als erheblich angesehen werden, in die Vertragsurkunde aufzunehmen (Urteil des erkennenden Senats vom 2. November 1966, V ZR 108/64, WM 1966, 1304, 1306). Allein daß dies im vorliegenden Fall unterblieben wäre, ist nicht ersichtlich. Die Revision behauptet selbst nicht, die Parteien hätten am 15. November 1949 zusätzlich zu dem, was in der Vertragsurkunde niedergelegt ist, noch weitere Vereinbarungen - insbesondere über die Gegenleistung des Beklagten - getroffen. Von unvollständiger Beurkundung des tatsächlich Vereinbarten kann daher keine Rede sein, und damit entfällt zugleich die Schlußfolgerung, Vertrag und Auflassungsvormerkung seien wegen Formmangels gemäß § 125

Satz 1 BGB nichtig. Ob die Parteien, als sie jenen Ergänzungsvertrag schlossen, das Entgelt, das der Kläger gegebenenfalls für die Hergabe seines Grundbesitzes erhalten sollte, mit ausreichender Genauigkeit festgelegt haben, ist eine Frage, die mit dem Formerfordernis des § 313 BGB nichts zu tun hat. Da der ernstliche Wille der Vertragschließenden, den Kläger unter den in § 2 beschriebenen Voraussetzungen zur Übereignung zu verpflichten, nach den tatrichterlichen Feststellungen außer Zweifel steht, würde eine etwaige Unvollständigkeit der getroffenen Vereinbarungen nicht gemäß § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Folge haben, daß noch kein Vertrag zustandegekommen wäre. Vielmehr müßte in diesem Fall der Umfang der Gegenleistung entweder, wie das angefochtene Urteil zutreffend ausführt, im Wege der Vertragsauslegung ermittelt oder, sofern dies zu keinem Ergebnis führen sollte, nach Maßgabe von § 316 BGB bestimmt werden.

2. Wenn die Parteien in § 5 des Ergänzungsvertrages vereinbart haben, die Auflassungsvormerkung solle auch die erbvertraglichen Ansprüche des Beklagten aus § 3 aaO sichern, so ergibt sich daraus entgegen der Meinung der Revision keine Unwirksamkeit des Vertragswerkes. Allerdings steht auf Grund Erbvertrages, solange der Erbfall nicht eingetreten ist, dem Begünstigten noch kein Auflassungsanspruch zu, der durch Vormerkung gesichert werden könnte (BGHZ 12, 115, 117 f), und daß die Vertragschließenden hier etwa eine zusätzliche Verpflichtung des Klägers, nicht unter Lebenden über seinen Grundbesitz zu verfügen, hätten begründen wollen (vgl. BGHZ 31, 13, 19), läßt sich aus dem festgestellten Sachverhalt nicht entnehmen. Dadurch wird jedoch der Bestand der Vormerkung,

soweit sie die Rechte aus § 2 des Ergänzungsvertrages zum Gegenstand hat, nicht berührt. Diese Vertragsbestimmung verpflichtete den Kläger, seinen Grundbesitz, falls er darauf nicht bis zum 1. Januar 1953 ein Wohngebäude erstellte, an den Beklagten zu übereignen. Letzterer erwarb damit einen Anspruch auf Auflassung, der zwar zunächst nur bedingt, aber kraft ausdrücklicher Gesetzesvorschrift (§ 883 Abs. 1 Satz 2 BGB) von Anfang an vormerkungsfähig war; dabei spielt es keine Rolle und kann deshalb offen bleiben, ob es sich um eine aufschiebende oder um eine auflösende Bedingung handelte (vgl. § 158 Abs. 1 und 2 BGB).

Das Bestreben der Vertragschließenden, den bedingten Auflassungsanspruch durch die Vormerkung dinglich zu sichern, ist nicht, wie die Revision meint, daran gescheitert, daß bei den erbvertraglichen Beziehungen eine derartige Sicherung, die ebenfalls vorgesehen war, bis zum Eintritt des Erbfalls noch nicht verwirklicht werden konnte. Selbst wenn insoweit die Vormerkung nichtig sein sollte, folgt daraus nicht eine Nichtigkeit zugleich des restlichen Grundbucheintrages, soweit er die Sicherung des bedingten Auflassungsanspruchs aus § 2 des Ergänzungsvertrages betrifft. Das wäre nur dann der Fall, wenn es auch hinsichtlich dieses Rechts an den Voraussetzungen einer wirksamen dinglichen Sicherung fehlen würde. Da jedoch, wie bereits ausgeführt, der genannte Anspruch keineswegs der Vormerkungsfähigkeit entbehrt, wäre durch einen Wegfall des unzulässigen Teils der Eintragung das Grundbuch nicht unrichtig geworden (Urteil des erkennenden Senats vom 20. Mai 1966, V ZR 182/63, NJW 1966, 1656 = WM 1966, 781).

Ebensowenig hätte eine etwaige Teilnichtigkeit des Ergänzungsvertrages, soweit er auf Sicherung der erbvertraglichen Ansprüche gerichtet ist, gemäß § 139 BGB auch alle übrigen Vereinbarungen in Mitleidenschaft gezogen. Die Beteiligten konnten mit einer landwirtschaftsgerichtlichen Genehmigung, auf die es ihnen bei Abschluß dieses Vertrages entscheidend ankam, nur rechnen, sofern die Errichtung eines Wohngebäudes auf den an den Kläger zu überlassenden Grundstücken einwandfrei gewährleistet war. Deshalb liegt die Annahme nahe, daß sie an dem Erfordernis, hierfür eine Vormerkung eintragen zu lassen, auch dann festgehalten haben würden, wenn ihnen die mangelnde Vormerkungsfähigkeit der erbvertraglichen Rechte bekannt gewesen wäre; das gilt um so mehr, als das Hindernis, das einer dinglichen Sicherung dieser Rechte entgegensteht, kein dauerndes ist, sondern mit dem Erbfall ohnehin wegfallen wird, so daß sich die Vormerkung alsdann auch auf den Erbanspruch des Beklagten erstreckt. Davon ist ersichtlich auch das Berufungsgericht ausgegangen; denn es hat, indem es (BU S. 7) die hierauf bezüglichen Ausführungen des Landgerichts billigte, sich zugleich dessen Vertragsauslegung zu eigen gemacht. Diese aber ging dahin, die mangelnde Vormerkungsfähigkeit des erbvertraglichen Anspruchs habe das Entstehen einer wirksamen Vormerkung nicht beeinträchtigt, da der Wille der Vertragschließenden eindeutig darauf gerichtet gewesen sei, dem Beklagten neben jenem Anspruch ein vormerkungsfähiges Recht auf Auflassung einzuräumen. Zu Unrecht vermißt sonach die Revision eine tatrichterliche Feststellung des Inhalts, daß das Rechtsgeschäft - nämlich der Abschluß des Ergänzungsvertrages vom 15. November 1949 - "auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen" worden wäre.

3. Soweit die Revision den Standpunkt des Berufungsgerichts angreift, die vertragliche Verpflichtung des Klägers zur Hergabe seines Grundbesitzes (§ 2 des Ergänzungsvertrages) sei dadurch, daß er bis zum 1. Januar 1953 kein Wohngebäude errichtet und auch die ihm vom Beklagten gewährte Nachfrist nutzlos hat verstreichen lassen, spätestens mit Ablauf des Frühjahr 1953 zu einer unbedingten geworden, wendet sie sich gegen die Auslegung eines Individualvertrages durch den Tatrichter. Diese kann vom Revisionsgericht nur in beschränktem Umfang nachgeprüft werden, und zwar daraufhin, ob sie auf Verletzung von gesetzlichen Vorschriften, allgemein anerkannten Auslegungsgrundsätzen oder Denkgesetzen beruht. Leidet die Vertragsauslegung an keinem derartigen Fehler, dann ist sie für die Revisionsinstanz bindend.

So verhält es sich im vorliegenden Fall. Daß das Oberlandesgericht, wie die Revision ihm vorwirft, bei seiner Entscheidung den Grundsatz von Treu und Glauben nicht beachtet sowie wesentliches Parteivorbringen unberücksichtigt gelassen habe, trifft nicht zu. Was insbesondere die Behauptung des Klägers anbetrifft, ihm sei 1952 und 1953 die Gebäudeerrichtung wegen Ausbleibens eines öffentlichen Darlehens unmöglich gewesen, seine Bemühungen seien an der Einstellung des Kulturstamts gescheitert und er habe - was den Vertragschließenden von vornherein bekannt gewesen sei - nicht über die erforderlichen Eigenmittel verfügt, so ist dieses Vorbringen im angefochtenen Urteil als richtig unterstellt worden (S. 7 unten). Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat sich jedoch der Kläger schlechthin zur Grundstücksübereignung bereit erklärt für den Fall, daß er seiner Verpflichtung, ein Wohngebäude zu erstellen, nicht nachkommen sollte, ohne Rück-

sicht darauf, aus welchen Gründen das unterblieb. Das Urteil verweist in diesem Zusammenhang auf Sinn und Zweck der Vereinbarungen vom 15. November 1949: mit ihnen habe man die Genehmigungshindernisse der unwirtschaftlichen Zerschlagung und ungesunden Verteilung der Bodennutzung (vgl. den landwirtschaftsgerichtlichen Versagungsbeschuß vom 27. Juli 1949) ausräumen wollen; das aber sei nur möglich gewesen, wenn die Wiedervereinigung des dem Kläger zu überlassenden Teilanwesens mit der Stammstelle des Hofes im Falle der Nichterrichtung eines Wohngebäudes unbedingt gewährleistet erschien.

Diese Urteilsausführungen lassen keinen Rechtsirrtum erkennen. Mit dem Einwand, der Kläger sei, da er den Mißerfolg seiner Bemühungen nicht zu vertreten habe, von der Pflicht zum Erstellen eines Wohngebäudes frei geworden, sucht die Revision in verfahrensrechtlich unzulässiger Weise ihre eigene Vertragsauslegung an die Stelle der tatrichterlichen zu setzen. Das gleiche gilt von ihren weiteren Rügen, der Beklagte dürfe gegenüber dem Kläger, der alles Denkbare getan habe, nach Treu und Glauben keinen unbedingten Auflassungsanspruch geltend machen, er habe ihm vielmehr Gelegenheit geben müssen, eine Wohnung zu errichten; ihre Behauptung, das habe der Beklagte auch eingesehen und deshalb stillschweigend die Frist zur Grundstücksbebauung auf unbestimmte Zeit verlängert, steht im Widerspruch zu den tatsächlichen Feststellungen des Urteils (S. 7, 10 f), wonach eine Fristverlängerung über das Frühjahrsende 1953 hinaus nicht stattgefunden hat.

Da unstreitig innerhalb der Frist nichts geschehen und damit der Eigentumsverschaffungsanspruch des Beklagten von keiner Bedingung mehr abhängig ist, kommt es auf die

weitere Frage nicht mehr entscheidend an, ob der Kläger dadurch, daß er im Jahre 1961 einen Teil seines Stalles nachträglich zu einer Wohnung ausbaute, ein "ausreichendes Wohngebäude" im Sinne von § 2 des Ergänzungsvertrages erstellt hat. Das Berufungsgericht hat dies in anderem Zusammenhang, nämlich bei Erörterung des Verwirkungseinwandes, verneint und dazu ausgeführt (BU S. 11): Dahin stehen möge, ob hiernach unbedingt ein selbständiges Wohngebäude zu erstellen gewesen sei; auf jeden Fall habe die Wohnung nach Größe und Beschaffenheit dem in Schleswig-Holstein für 12 ha-Höfe Üblichen entsprechen und einer bäuerlichen Familie mit Kindern eine angemessene Lebensführung ermöglichen müssen; diesen Anforderungen genüge die vom Kläger im Stallgebäude ausgebaute Wohnung nicht. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Bei ihrer Rüge, das Berufungsgericht habe seinen Standpunkt entgegen § 286 Abs. 1 Satz 2 ZPO nicht begründet, übersieht sie die ins einzelne gehenden Feststellungen des angefochtenen Urteils, wonach die Wohnstube 12,86 qm, das Schlafzimmer 14,7 (richtig: 14,07) qm, die Küche nur 7,99 qm und die Waschküche 6,83 qm groß ist, sowie den Hinweis auf das gänzliche Fehlen von Keller, Bodenraum und sonstigem Nebengelaß, - ganz zu schweigen von der fehlenden Unterbringungsmöglichkeit für Kinder. Einen landwirtschaftlichen Sachverständigen brauchte das Oberlandesgericht nicht zu Rate zu ziehen; seine von der Revision angezweifelte Sachkunde in derartigen Fragen ergibt sich daraus, daß das angefochtene Urteil von dem allgemein für Landwirtschafts-sachen zuständigen Fachsenat jenes Gerichts stammt, der schon seinerzeit im Genehmigungsverfahren LwH 4/49 den Beschwerdebeschluß vom 20. November 1949 erlassen hatte (BU S. 8 unten; vgl. auch die Erörterungen über die Senatszu-

ständigkeit Bl. 120 der Akten). Mit ihrem Einwand, der Tatrichter habe, wenn er von "üblicher" Wohnung und "angemessener Lebensführung" spreche, einen unrichtigen Maßstab angelegt und es sei nicht einzusehen, warum eine Wohnung in der festgestellten Größe nicht ausreichen soll überschreitet die Revision ihre verfahrensrechtlichen Grenzen (§ 561 Abs. 2 ZPO). Der als übergangen gerügte Antrag des Klägers, durch Ortsbesichtigung und Sachverständigen-gutachten über die Angemessenheit der Wohnung Beweis zu erheben (Schriftsatz vom 31. Juli 1964, S. 3), ist erst nach Schluß der letzten Tatsachenverhandlung bei dem Berufungsgericht eingegangen; dieses hatte, da § 139 ZPO entgegen der Meinung der Revision nicht verletzt war, keinen Anlaß, die mündliche Verhandlung gemäß § 156 ZPO wieder zu eröffnen (BGHZ 30, 60, 65).

4. Eine Verwirkung des durch die Vormerkung gesicherten Auflassungsanspruchs hat das Berufungsgericht, inso- weit vom Landgericht abweichend, auf Grund eingehender Er- wägungen verneint. Ob die Bedenken, die zu diesem Punkt im angefochtenen Urteil zunächst wegen der Genehmigungs- bedürftigkeit von Verträgen über landwirtschaftliche Grund- stücke geäußert werden (S. 8 f), gerechtfertigt sind, mag dahinstehen, so daß es keines Eingehens auf die von der Revision hiergegen erhobenen Rügen bedarf. Denn das Urteil hat außerdem dargelegt, es fehle auch an den allgemeinen Voraussetzungen für eine Verwirkung des dem Beklagten zu- stehenden Übereignungsanspruchs, und dieser Teil der Be- gründung erweist sich auf jeden Fall als rechtsirrtums- frei.

Der Berufungsrichter geht zutreffend davon aus, daß es, um einen Anspruch als verwirkt anzusehen, nicht ge-

nüge, wenn seit Eintritt der Möglichkeit, ihn geltend zu machen, längere Zeit verstrichen ist, sondern daß noch besondere Umstände hinzutreten müssen, auf Grund deren die verspätete Geltendmachung als unvereinbar mit Treu und Glauben im Sinne von § 242 BGB empfunden wird; es muß sich also um ein illoyales Verhalten des Gläubigers handeln (BGHZ 21, 66, 78; Urteil vom 29. September 1960, VIII ZR 135/59, NJW 1960, 2331). Daß dem Beklagten ein solches Verhalten zur Last falle, hat das Oberlandesgericht verneint und dazu im einzelnen ausgeführt: Nach den Umständen habe der Kläger nicht annehmen dürfen, der Beklagte verzichte endgültig auf eine Wiedervereinigung des abgetrennten Grundbesitzes mit dem Stammhof; diese sei angesichts der nach wie vor bestehenden Kinderlosigkeit des Klägers durch die Auflassungsvormerkung und die erbvertragliche Regelung ohnehin als gewährleistet erschienen, und der Kläger habe sich sagen müssen, daß ihm der Beklagte, da die Parteien Brüder seien, den Grundbesitz, der seine Existenzgrundlage bilde, möglicherweise bis an sein Lebensende belassen wolle; weder die am 10. Dezember 1952 gewährte Fristverlängerung noch das spätere Verhalten des Beklagten, insbesondere sein Schweigen zu dem Ausbau der Wohnung im Stallgebäude, habe den Kläger in den Glauben versetzen können, daß sein Bruder die Ausübung des Rechts auf Übertragung der Grundstücke endgültig aufgebe.

Was die Revision gegen diesen Teil der Urteilsbegründung vorbringt, ist nicht stichhaltig. Sie vertritt den Standpunkt, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hätten doch besondere Umstände vorgelegen, die für eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben sprächen;

der Beklagte habe es nämlich hingenommen, daß der Kläger unter seinen Augen die Wohnung im Stallgebäude erstellte und dafür Aufwendungen machte, die für seine wirtschaftlichen Verhältnisse außerordentlich hoch gewesen seien; wenn der Beklagte den Kläger ruhig weiterbauen und dadurch das Grundstück, auf das er einen Anspruch zu haben glaubte, weiter im Wert erhöhen ließ, aber trotzdem seine Auflassungsanspruch innerlich aufrechterhielt, so habe er gegenüber seinem Bruder illoyal gehandelt. Diese Umstände sind indessen vom Berufungsgericht nicht außer Betracht gelassen worden. Es hat sie sämtlich in den Kreis seiner Erwägungen einbezogen und ist dabei lediglich zu einer anderen Würdigung gelangt als die Revision. Nicht zu beanstanden ist seine Ansicht, der Beklagte habe keinen Anlaß gehabt, von sich aus an den Kläger heranzutreten, als dieser mit dem Ausbau der Wohnung begann, und ihn noch einmal besonders auf den bestehenden Übereignungsanspruch hinzuweisen; vielmehr wäre es Sache des Klägers gewesen, seinerseits durch eine Rücksprache zu klären, ob etwa auf den Anspruch verzichtet würde, wenn er die Wohnung nur unter dieser Voraussetzung errichten wollte.

5. Die Revisionsrügen greifen sonach nicht durch. Da das Urteil auch keinen sonstigen von Amts wegen zu beachtenden Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, ist das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Dr. Grell