

BUNDESGERICHTSHOF

5

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 319/87

Verkündet am:
20. Oktober 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Roland K [REDACTED], S [REDACTED] H [REDACTED]straße 237, B [REDACTED],

Beklagter und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Hans-Peter M [REDACTED], O [REDACTED] L [REDACTED]straße 181, B [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Oktober 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 3. November 1987 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Mit notariellem Vertrag vom 22. April 1985 (UR Nr. 262/1985) kaufte der Kläger von der B [REDACTED] A [REDACTED] B [REDACTED] GmbH & Co. KG die Eigentumswohnung Nr. 27 im Hause G [REDACTED] A [REDACTED]straße 70, 70A und 70B in Bremen zu einem Kaufpreis von 171.557 DM. Mit notarieller Urkunde vom gleichen Tag (UR Nr. 263/1985) trafen die Parteien eine Vereinbarung, in der sich der Beklagte "unwiderruflich verpflichtete" die vorgenannte Eigentumswohnung bis spätestens 30. Juni 1986

- 3 -

vom Kläger zu einem Kaufpreis von 146.000 DM zu erwerben oder einen zum Erwerb bereiten Dritten zu benennen. In einer weiteren notariellen Urkunde vom gleichen Tag (UR Nr. 264/1985) haben die Parteien eine ergänzende Vereinbarung bezüglich des Kaufpreises für die Eigentumswohnung getroffen, die sich u.a. über die geplante Finanzierung des Kaufpreises von 146.000 DM und eine Mitwirkung des Klägers an der Durchführung der Finanzierung verhält.

Am 11. Juli 1985 wurden der Kläger als Eigentümer der Wohnung und zugleich eine Grundschuld in Höhe von 73.000 DM zugunsten der Sparkasse B [REDACTED] im Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 1. Juli 1986 forderte der Kläger den Beklagten zur Zahlung von 146.000 DM auf. Unter dem 31. Oktober 1986 ließ der Kläger eine Erklärung notariell beurkunden (UR Nr. 425/1986), in der er unter Bezugnahme auf die zwischen den Parteien getroffene notarielle Vereinbarung vom 22. April 1985 (UR Nr. 263/1985) "das mir ausgeübte Optionsrecht" ausübt. Der Beklagte wurde gleichzeitig zur Erfüllung der Verpflichtungen aus der Urkunde Nr. 263/1985 aufgefordert.

Der Kläger hat den Beklagten in erster Instanz

1. auf Zahlung von 146.000 DM nebst Zinsen Zug um Zug gegen Auflassung der Eigentumswohnung, hilfsweise auf Benennung eines zum Erwerb bereiten Dritten in Anspruch genommen. Weiterhin hilfsweise hat er beantragt, den Beklagten zu verurteilen, mit dem Kläger einen notariellen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Kaufvertrag über den Erwerb der Eigentumswohnung
zum Kaufpreis von 146.000 DM abzuschließen,

2. auf Freistellung von Hausgeldforderungen in
Höhe von monatlich 198 DM beginnend mit dem
1. Juli 1986 in Anspruch genommen.

Das Landgericht hat dem Antrag auf Zahlung von
146.000 DM Zug um Zug gegen Auflassung der Eigentumswohnung
sowie auf Freistellung von der monatlichen Hausgeldforderung
ab 1. Juli 1986 stattgegeben.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten
mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß das Urteil (u.a. unter
Berücksichtigung der in der mündlichen Verhandlung vom
13. Oktober 1987 nach Erörterung der Sach- und Rechtslage
erklärten Antragsänderung seitens des Klägers und einer
teilweisen Klagerücknahme im Zusammenhang mit der Hausgeld-
forderung) die nachfolgende - auszugsweise - Fassung er-
hält:

"Der Beklagte wird verurteilt, folgendes Kaufange-
bot des Klägers anzunehmen:

Der Kläger verkauft dem Beklagten 326/10.000 Mit-
eigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung N[REDACTED]
[REDACTED] III, Flur III, Flurstück 89/5, belegen in
B[REDACTED], G[REDACTED] A[REDACTED]straße 70, 70 A und 70 B, ver-
bunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27
nebst Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstell-
platz, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von B[REDACTED],
Bezirk N[REDACTED] III, Blatt 1334, zum Preise von
DM 146.000,--, und zwar unter Übernahme der in
Abt. II unter Nr. 1 eingetragenen Belastung mit
einem Tropfenfallrecht.

Der Beklagte wird weiter verurteilt, an den Kläger 146.000,-- DM nebst 11,5 % Zinsen seit dem 2. Juli 1986 zu zahlen Zug um Zug gegen Auflassung des 326/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Gemarkung N [REDACTED] III, Flur III, Flurstück 89/5, belegen in [REDACTED] B [REDACTED], G [REDACTED] A [REDACTED] straße 70, 70 A und 70 B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 nebst Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Einstellplatz, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von B [REDACTED], Bezirk N [REDACTED] III, Blatt 1334.

Der Beklagte wird ferner verurteilt, den Kläger von Hausgeldforderungen der Firma G G [REDACTED] + B [REDACTED] GmbH für das Wohnungseigentum Nr. 27 des Grundstücks G [REDACTED] A [REDACTED] straße 70 in Höhe von 198,-- DM monatlich für die Zeit vom 2. Juli 1986 bis zum 30. November 1986 freizuhalten."

Mit der Revision verfolgt der Beklagte den Klageabweisungsantrag weiter. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat die notarielle Vereinbarung vom 22. April 1985 (UR Nr. 263/1985) als Vorvertrag auf Abschluß eines Kaufvertrages angesehen. Aufgrund dieses Vorvertrages könne der Kläger von der Beklagten die Annahme des im Klageantrag formulierten Kaufangebotes verlangen. Der Beklagte sei weiterhin verpflichtet, den mit dem Hauptvertrag verbundenen Anspruch auf Kaufpreiszahlung zu erfüllen. Die Verurteilung zur Zahlung des monatlichen Hausgeldes erfolge unter dem Gesichtspunkt des Verzuges.

II.

Das angefochtene Urteil hält der revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand. Im einzelnen gilt hierzu folgendes:

1. Klage auf Annahme des Vertragsangebotes und Zahlung des Kaufpreises:

Das Berufungsgericht hat die notarielle Vereinbarung vom 22. April 1985 (UR Nr. 263/1985) ausgelegt und sie - anders als zunächst der Kläger - nicht als Vereinbarung eines Optionsrechtes, sondern als Vorvertrag auf Abschluß eines Kaufvertrages über die Eigentumswohnung angesehen. Das Auslegungsergebnis ist möglich. Daß das Berufungsgericht für die Auslegung bedeutsamen Tatsachenvortrag übersehen hätte, ist nicht ersichtlich und wird auch vom Kläger in seiner Revisionserwiderung nicht aufgezeigt. Er findet sich vielmehr mit der Auslegung als Vorvertrag ab.

Die Parteien waren aufgrund des Vorvertrages zum Abschluß des Hauptvertrages verpflichtet. Da der Hauptvertrag nur durch Annahme eines Angebotes zustandekommen kann und beide Teile nach § 313 BGB der notariellen Beurkundung bedürfen, kann die Verurteilung des Schuldners zur Annahme eines Vertragsangebotes (deren formwirksame Erklärung gemäß § 894 Abs. 1 Satz 1 ZPO fingiert wird) nur verlangt werden, wenn das Angebot selbst in notarieller Form abgegeben worden ist (vgl. Senatsurt. v. 7. Oktober 1983, V ZR 261/81, WM 1983, 1339 = NJW 1984, 479; ferner BGHZ 97, 147, 150 und 98, 130, 133).

Ein solches, dem Formerfordernis entsprechendes Vertragsangebot des Klägers liegt aber nicht vor.

Das in der mündlichen Verhandlung vom 13. Oktober 1987 im Rahmen des neu gestellten Hauptantrages abgegebene Vertragsangebot ist nicht notariell beurkundet. Die Aufnahme in das Sitzungsprotokoll ersetzt die erforderliche Beurkundung nicht.

Die vom Kläger in der Revisionserwiderung vertretene Auffassung, im Falle der notariellen Beurkundung eines Vorvertrages bedürfe der Hauptvertrag keiner notariellen Form mehr, steht im Widerspruch zum klaren Wortlaut des § 313 Satz 1 BGB.

Die Klage ist auch nicht auf Annahme eines vom Kläger erst noch in notarieller Form abzugebenden Angebots gerichtet. Abgesehen davon, daß einer solchen Klage grundsätzlich das Rechtsschutzbedürfnis fehlen würde (vgl. hierzu Senatsurt. v. 31. Oktober 1986 aaO und BGHZ 97, 147, 150), wird eine solche Antragstellung auch nicht vom Kläger geltend gemacht.

Wäre damit aber die Klage auf Annahme eines formunwirksamen Vertragsangebotes unbegründet, so könnte der Kläger auch nicht Zahlung des Kaufpreises verlangen.

Der Abweisung der Klage durch den Senat steht die vom Kläger in der Revisionsverhandlung erhobene Verfahrensrüge entgegen. Zu Recht macht der Kläger geltend, das Berufungsgericht hätte in der mündlichen Verhandlung vom 13. Oktober

1987, in der er nach Erörterung der Sach- und Rechtslage das Vertragsangebot formuliert hat, gemäß § 139 Abs. 1 ZPO auf die Formbedürftigkeit des Angebots hinweisen müssen. In diesem Fall würde der Kläger, wie er in der Revisionsverhandlung vorgetragen hat, die Auffassung vertreten haben, ein dem Formerfordernis genügendes Vertragsangebot enthalte bereits die notarielle Urkunde vom 31. Oktober 1986. Auch wenn in ihr ausdrücklich nur die Ausübung eines einseitigen Optionsrechts erklärt worden sei, könne im Wege der Auslegung auch auf die Abgabe eines Vertragsangebots geschlossen werden. Das Berufungsgericht habe dies auf jeden Fall prüfen müssen.

Da die notarielle Urkunde vom 31. Oktober 1986 die im notariellen Vertrag vom 22. April 1985 enthaltenen Vereinbarungen über den Ankauf des Grundstücks durch den Beklagten wiederholt und im übrigen auf diese Vertragsurkunde Bezug nimmt und damit die Bestandteile des vom Kläger in der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht abgegebenen Vertragsangebots enthält, ist die vom Kläger für den Fall der Beachtung des § 139 ZPO geforderte Auslegung nicht von vornherein von der Hand zu weisen.

2. Klage auf Freihaltung von Hausgeldforderungen:

a) Wie sich aus den Ausführungen zu Ziff. 1 ergibt, kann der Anspruch - jedenfalls zur Zeit - nicht aus einem Hauptvertrag hergeleitet werden.

b) Sollte sich nach erneuter Prüfung herausstellen, daß die Klage auf Annahme eines Vertragsangebotes unbegründet

ist, so könnte sich jedoch der Freistellungsanspruch aus dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens auf der Grundlage des Vorvertrages ergeben. Falls der Kläger kein formwirksames Verkaufsangebot abgegeben haben sollte, könnte eine Schadensersatzpflicht des Beklagten aus §§ 284, 286 BGB nur in Betracht kommen, wenn der Beklagte mit einer Pflicht zur Abgabe eines eigenen Kaufangebotes in Verzug geraten wäre. Ob eine solche Pflicht des Beklagten aufgrund der notariellen Vereinbarung vom 22. April 1985 (UR Nr. 263/1985) bestand und gegebenenfalls wie sich die Finanzierungsabreden auf eine solche Verpflichtung ausgewirkt haben würden, muß durch tatrichterliche Auslegung der Absprachen geklärt werden.

III.

Die Sache muß daher insgesamt an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Hagen

Lambert-Lang

Linden

Wenzel

Vogt