

/14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR 25/63

URTEIL

Verkündet am

21. Mai 1965
Symalla, Justiz-
hauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des kaufmännischen Angestellten Heinrich N [REDACTED]
in D [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED]/[REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Eugen H [REDACTED] in
E [REDACTED]-West, K [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

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

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Mai 1965 unter Mitwirkung der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Mattern und Dr. Grell für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 18. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. November 1962 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger und seine Schwester, die Mutter des Beklagten, waren je zur Hälfte Miteigentümer des im Grundbuch von Ho [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] eingetragenen Hausgrundstücks E [REDACTED]-West, K [REDACTED]straße [REDACTED]. Im Jahre 1959 wurde der Kläger von seiner Ehefrau auf Zahlung von Unterhalt verklagt. Aus dem obsiegenden Urteil betrieb die Ehefrau die Zwangsvollstreckung in den Anteil des Klägers an den Mieteinkünften des Hauses.

In notarieller Urkunde vom 13. August 1959 bot der Kläger seinen Miteigentumsanteil dem Beklagten zum Kauf an. Der Kaufpreis sollte in Form einer lebenslänglichen Rente getilgt werden, die vom 1. Oktober 1959 ab 225 DM und vom 1. April 1962 ab 275 DM monatlich betragen sollte. Weiter heißt es in dem Angebot:

- 3 -

"Die Rente soll durch Eintragung in das Grundbuch gesichert werden. Zu diesem Zweck müßte mein Neffe die Zustimmung seiner Mutter, die Eigentümerin der anderen Miteigentumshälfte ist, beibringen.

Kommt das Grundstück zur Zwangsversteigerung und sollte das Recht durch den Zuschlag erlöschen, so können als Wertersatz höchstens 35 000 DM verlangt werden."

Der Beklagte nahm das Angebot durch notariell beurkundete Erklärung vom 19. September 1959 an. In derselben Urkunde erklärten die Parteien die Auflassung und beantragten die Umschreibung des Eigentumsanteils im Grundbuch. Weiter heißt es in der Urkunde:

"Für den Fall der Eintragung des Erschienenen zu 1 (des Beklagten) als Miteigentümer im Grundbuch bewilligen und beantragen die Erschienenen zu 1 und 2 (der Beklagte und seine Mutter) schon jetzt einzutragen:

Eine Rentenschuld von monatlich 225 DM zahlbar pränumerando am 1. eines jeden Kalendermonats, erstmalig am 1. Oktober 1959 und letztmalig am 1. März 1962. Vom 1. April 1962 ab soll die monatlich pränumerando zu zahlende Rente 275 DM betragen. Diese Rente soll für den Erschienenen zu 3 (den Kläger) auf Lebenszeit bezahlt werden. Zur Löschung des Rechts soll der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen.

Kommt das Grundstück zur Zwangsversteigerung und erlischt das Recht durch den Zuschlag, so können als Wertersatz höchstens 35 000 DM verlangt werden."

Das Grundbuchamt beanstandete die beantragte Eintragung einer Rentenschuld und verlangte zunächst den Nachweis über die Vereinbarung der Ablösungssumme gemäß § 1199 Abs. 2 BGB. Der Versuch des Notars, eine Einigung der Parteien hierüber herbeizuführen, scheiterte am Widerstand des Klägers. Daraufhin teilte der Notar von sich aus dem Grundbuchamt mit, statt einer Rentenschuld solle eine Reallast eingetragen werden. Der Miteigentumsanteil wurde am 25. April 1960 auf den



Beklagten umgeschrieben. Gleichzeitig wurde zugunsten des Klägers eine Reallast eingetragen.

In einem Schreiben vom 27. März 1960 warf der Kläger dem Beklagten Vertragsbruch vor, weil er den Unterhaltsverpflichtungen gegenüber seiner (des Klägers) Ehefrau nicht nachgekommen sei, so daß er (Kläger) sich strafbar gemacht habe und vorsorglich vom Vertrag zurückgetreten sei. Kurze Zeit später wurde auf Grund einer einstweiligen Verfügung zugunsten des Klägers eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Rückübertragung des Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen. Die Ehefrau des Klägers ließ auf Grund ihres Unterhaltstitels die dem Kläger nach dem Vertrag zustehende Rente pfänden. Diese Pfändungen liefen auch weiter, nachdem die Ehe des Klägers am 21. März 1960 geschieden war.

Mit der Klage verlangt der Kläger die Rückauflassung des Miteigentumsanteils. Er hält den Vertrag für nichtig, weil er den Zweck verfolgt habe, die von seiner Ehefrau ausgebrachten Pfändungen in die Mieteinkünfte zu vereiteln. Der Beklagte habe das gewußt und gebilligt. Der Vertrag sei auch deshalb nichtig, weil die notariellen Urkunden die Abmachungen der Parteien nicht vollständig wiedergäben. Der Beklagte habe nämlich die Verpflichtung übernommen, die rückständigen Unterhaltsverpflichtungen gegenüber der Ehefrau des Klägers zu erfüllen. Außerdem sei die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel vorgesehen gewesen. Die Parteien hätten zwar die Einzelheiten dieser Wertsicherung noch nicht besprochen gehabt, die Ausgestaltung vielmehr auf den Rat des Notars in einem besonderen Vertrag vornehmen wollen. Sie seien sich jedoch darüber einig gewesen, daß die Abrede unabdingbarer Bestandteil des Vertrages sei. Schließlich hat der Kläger noch geltend gemacht, die Eintragung einer Reallast anstelle einer Rentenschuld sei unzulässig gewesen.

Da eine Rentenschuld vereinbart worden sei, habe der Beklagte die ihm obliegende Verpflichtung zur Sicherung der Rente noch nicht erfüllt.

Der Kläger hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, den im Grundbuch von Ho [REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] auf seinen Namen eingetragenen Miteigentumsanteil an ihn aufzulassen

Der Beklagte hat Abweisung der Klage beantragt. Er bestreitet, eine Beeinträchtigung der Ehefrau des Klägers gewollt und im Zusammenhang mit dem Vertrag die Begleichung der rückständigen Unterhaltsleistungen des Klägers übernommen zu haben. Im übrigen hat der Beklagte zunächst eingeräumt, die Parteien seien sich darüber einig gewesen, eine Währungsklausel nachträglich zu vereinbaren. Später hat er behauptet, es sei zwar vor Abschluß des Vertrages von einer Währungsklausel die Rede gewesen. Der Anregung des Klägers, die Rentenhöhe von einem Beamtengehalt abhängig zu machen, habe er jedoch widersprochen. Die Frage sei dann als erledigt angesehen und erst einige Tage nach der Auflassung vom Kläger wieder angeschnitten worden. Der Beklagte behauptet, er habe sich nie geweigert, einer Währungsklausel zuzustimmen, sondern nur verlangt, daß diese nicht auf Entwicklungen abgestellt werde, die möglicherweise von der allgemeinen Entwicklung der Mieten abwichen. Der Kläger selbst habe später jede Vereinbarung abgelehnt. Der Bestand des Vertrages habe nicht von einer Wertsicherungsklausel abhängig sein sollen. Hinsichtlich der grundbuchlichen Sicherung der Rente macht der Beklagte geltend, es sei dem Kläger nicht darauf angekommen, daß gerade eine Rentenschuld eingetragen werde. Im übrigen sei der Kläger durch die Reallast nicht schlechter gestellt als durch eine Rentenschuld. Der Beklagte hat sich im Rechtsstreit bereit erklärt, bei der Bestellung einer Rentenschuld anstelle einer Reallast mitzuwirken.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Kläger den Klageantrag weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I.

Eine Nichtigkeit des Vertrages nach § 138 Abs. 1 BGB wegen Gläubigerbenachteiligung hat das Oberlandesgericht mit der Begründung verneint, daß weder die Ehefrau noch ein anderer Gläubiger des Klägers durch den Vertrag, der dem Kläger lebenslängliche Einnahmen gesichert habe, benachteiligt worden sei. Das ist im Ergebnis nicht zu beanstanden, wobei die Frage, ob der Vertrag im Falle einer Gläubigerbenachteiligung nichtig oder bloß anfechtbar wäre, offen bleiben kann. Die Revision hat insoweit auch keine Einwendungen erhoben. Die Feststellung des Berufungsgerichts, daß die angebliche Vereinbarung über eine Tilgung der rückständigen Unterhaltsverpflichtungen des Klägers gegenüber seiner Ehefrau nicht Bestandteil des Vertrages gewesen sei, wird ebenfalls von der Revision nicht angegriffen.

II.

Streitig ist im Revisionsverfahren allein die Frage, ob der Kaufvertrag wegen eines Einigungsmangels nicht rechtswirksam zustande gekommen ist und ob, wenn das der Fall sein sollte, der Kläger aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) an den Vertrag gebunden ist.

1. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sind die Parteien bei den Vertragsverhandlungen sich darüber einig gewesen, daß nach dem Abschluß des Vertrages zwecks Sicherung der Rentenansprüche des Klägers eine Wertsicherungsklausel vereinbart werden solle. Es ist somit zu unterscheiden zwischen der Wertsicherungsklausel selbst und der auf Herbeiführung einer solchen Klausel gerichteten Vereinbarung. Aus der gemäß § 313 Satz 2 BGB wirksam gewordenen mündlichen Abrede ergab sich, wie das Oberlandesgericht zutreffend ausführt, die Verpflichtung der Parteien, nach der Beurkundung des Vertrages an dessen Ergänzung durch eine Wertsicherungsklausel mitzuwirken. Die Parteien haben jedoch nach Auffassung des Berufungsgerichts die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel nicht als so wesentlich angesehen, daß der Bestand des Vertrages von ihr abhängen sollte. Das Oberlandesgericht folgert dies einmal aus dem Umstand, daß die geplante Ergänzung des Vertrages in den notariellen Urkunden keinen Niederschlag gefunden habe, obwohl eine Abrede, nach der die Parteien sich zu einer Vertragsergänzung durch Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel verpflichteten, ohne weiteres in den notariellen Vertrag hätte aufgenommen werden können, dessen Bestand dadurch nicht gefährdet worden wäre. Außerdem spreche auch, so meint das Berufungsgericht, der Inhalt der mündlichen Abrede selbst dagegen, daß die spätere Ergänzung des Vertrages Bedingung für dessen Wirksamkeit habe sein sollen; denn die Parteien hätten mit ihrer Abrede eine Verpflichtung begründet, aus der, wenn nichts Abweichendes vereinbart sei, zunächst nur ein Anspruch auf Erfüllung erwachse. Da die Auflassung und die an das Grundbuchamt zu richtenden Erklärungen bereits in der Urkunde enthalten seien, durch die der Kaufvertrag zustande gekommen sei, müsse davon ausgegangen werden, daß die Eintragung des Beklagten in das Grundbuch alsbald würde vollzogen werden. Sollte das aber sofort geschehen und außerdem die Rente vom

1. Oktober 1959 ab gezahlt werden, ohne daß ein Zeitpunkt für die Ergänzung des Vertrages durch eine Wertsicherungsklausel vereinbart worden sei, so könne nicht angenommen werden, daß der Kaufvertrag bis zur Einigung über die Wertsicherung in der Schwebe bleiben sollte. Es widerspreche aller Lebenserfahrung, daß die Parteien ihre Hauptpflichten aus dem Kaufvertrag trotz dessen schwebender Unwirksamkeit hätten erbringen wollen.

Die Ausführungen des Oberlandesgerichts geben zu einer rechtlichen Beanstandung keinen Anlaß. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB außer acht gelassen, ist nicht begründet. Diese Vorschrift, die besagt, daß, solange nicht die Parteien sich über alle Punkte geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll, im Zweifel der Vertrag nicht geschlossen ist, enthält, wie der Bundesgerichtshof im Urteil vom 24. Januar 1951 (II ZR 23/50, LM BGB § 154 Nr. 1) in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts und dem Schrifttum ausgeführt hat, keine Vermutung, sondern eine Auslegungsregel. Es steht den Parteien frei, beim Abschluß eines Vertrages bestimmte Punkte einer späteren Regelung vorzubehalten. Ein solcher Vorbehalt schließt nicht aus, daß im übrigen ein fester Vertrag abgeschlossen sein soll. Die Vorschrift des § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB wird zwar in dem angefochtenen Urteil nicht ausdrücklich erwähnt. Hieraus folgt jedoch nicht, daß das Berufungsgericht die gesetzliche Regelung übersehen habe. Das Oberlandesgericht hat vielmehr den Sachverhalt dahin gewürdigt, daß die Parteien auch ohne eine Vereinbarung über die Wertsicherung ein Wirksamwerden des Vertrages gewollt haben. Hierbei handelt es sich um eine tatrichterliche Beurteilung, die, weil sie keinen Rechtsverstoß enthält, für das Revisionsgericht bindend ist. Das Berufungsgericht hat erwogen, daß

die Parteien den Vertrag bewußt ohne eine Wertsicherungsklausel und ohne Aufnahme einer Verpflichtung des Beklagten, an der Ergänzung des Vertrages durch eine solche Klausel mitzuwirken, abgeschlossen, vor allem auch mit einem Übergang des Eigentums auf den Beklagten vor dem Zustandekommen einer Vereinbarung über die Wertsicherung gerechnet und die Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung der Rente begründet haben. Wenn es mit Rücksicht hierauf zu dem Ergebnis gelangt ist, die Parteien hätten die Wertsicherung nicht als so wesentlich angesehen, daß der Bestand des Vertrages davon abhängig sein sollte, so ist das rechtlich nicht zu beanstanden. Nach dem oben angeführten Urteil des Bundesgerichtshofs vom 24. Januar 1951 kann allerdings aus der Tatsache, daß einzelne Punkte eines Vertrages von den Parteien in Kraft gesetzt worden sind, nicht gefolgert werden, daß im Zweifel der ganze Vertrag als geschlossen gelte. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht. Die Begründung der Verpflichtung des Klägers zur Eigentumsübertragung und der Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung der Rente betrifft nicht einzelne Punkte, sondern den eigentlichen Gegenstand des Vertrages. Wenn danach trotz des Vorbehalts einer Vereinbarung über eine Wertsicherungsklausel ein bindender Vertrag geschlossen wurde, so ist für eine Anwendung des § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB kein Raum. Aus welchen Gründen die Parteien beim Abschluß des Vertrages und auch später über den Inhalt einer Wertsicherungsklausel sich nicht einigen konnten, ist für die Entscheidung ohne Bedeutung. Einer Beweisaufnahme darüber, daß der Kläger, wie die Revision unter Hinweis auf dessen Sachvortrag in der Berufungsinstanz geltend macht, bei zwei Gelegenheiten nach dem Abschluß des Vertrages auf eine Formulierung der Wertsicherungsklausel gedrängt habe, bedurfte es nicht, weil für die Entscheidung die beim Abschluß des Vertrages in Erscheinung getretene Willensrichtung und nicht das spätere Verhalten der Parteien maßgebend ist.

Die Frage, ob die Parteien den Kaufvertrag etwa unter der auflösenden Bedingung einer Vereinbarung über eine Wert-sicherungsklausel (§ 158 Abs. 2 BGB) abgeschlossen haben, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum und von der Revision unbeanstandet verneint.

2. Soweit es sich um die in dem Vertrag vorgesehene grundbuchliche Sicherung der Rente handelt, geht das Berufungsgericht davon aus, daß die Parteien sich über die Art der Sicherung nicht vollständig geeinigt haben, ohne daß es zu der Frage, ob die Parteien beim Abschluß des Kaufver-trages sich darauf beschränkt haben, eine (geeignete) ding-liche Sicherung der Rente zu vereinbaren, oder ob sie die Bestellung einer Rentenschuld beabsichtigt haben, abschließend Stellung nimmt. Auch wenn, so fährt das Oberlandesgericht fort, eine Einigung im Sinne der Eintragung einer Renten-schuld beabsichtigt gewesen sei, so führe das nicht zur Nichtigkeit des Vertrages. Es lasse sich zwar nicht fest-stellen, daß die Sicherung der Rente gerade durch eine Rentenschuld für die Parteien unwesentlich gewesen sei. Doch sei der Kläger gehalten, zum Vertrag zu stehen. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Unterschiede zwischen einer Rentenschuld und der zugunsten des Klägers eingetragenen Reallast seien so unbedeutend, daß der Kläger nach Treu und Glauben verpflichtet sei, am Vertrag festzuhalten. Trotz verschiedener Hinweise auf diesen Gesichtspunkt habe der Kläger nichts vorgetragen, was seinen Wunsch auf Eintragung einer Rentenschuld statt einer Reallast verständlich erschei-nen lasse. Es müsse vielmehr angenommen werden, daß dem Kläger mit einer Reallast besser gedient sei als mit einer Renten-schuld, und zwar nicht so sehr wegen der persönlichen Haf-tung des jeweiligen Grundstückseigentümers (§ 1108 BGB), sondern vor allem deswegen, weil die Reallast vom Ver-pflichteten nicht durch Zahlung eines Kapitals abgelöst werden könne, wie es bei der Rentenschuld der Fall sei.

Der Kläger habe sogar selbst in einer Eingabe an das Berufungsgericht zum Ausdruck gebracht, daß er in dieser Ablösungsmöglichkeit des Verpflichteten eine Gefahr für seine Rente sehe. Die Reallast sei zwar bisher mangels dinglicher Einigung noch nicht wirksam bestellt worden. Der Kläger habe es aber in der Hand, diese Einigung dadurch herbeizuführen, daß er das Angebot des Beklagten, das dieser durch den Notar an den Kläger gerichtet habe und zu dem er auch heute noch stehe, annehme.

Da das Berufungsgericht unterstellt hat, daß die Parteien beim Abschluß des Vertrages als Sicherung der Rente die Eintragung einer Rentenschuld beabsichtigt haben, ist auch im Revisionsverfahren zunächst von einer solchen Vereinbarung auszugehen. In erster Linie fragt es sich, ob der Bestand des Vertrages dadurch berührt wird, daß die Parteien sich über die für die Bestellung einer Rentenschuld erforderliche Bestimmung der Ablösungssumme (§ 1199 Abs. 2 BGB) nicht geeinigt haben. Das Fehlen dieser Einigung stellt entgegen der Auffassung der Revision keinen Einigungsmangel im Sinne des § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der nur den offenen Einigungsmangel betrifft. Vielmehr handelt es sich, wovon auch das Oberlandesgericht ausgeht, um einen versteckten Einigungsmangel im Sinne des § 155 BGB. Wenn mit der grundbuchlichen Sicherung der Rente die Bestellung einer Rentenschuld beabsichtigt war, dann haben die Parteien mit der in dem Vertrag enthaltenen Formulierung den Vertrag als geschlossen angesehen. In Wirklichkeit haben sie sich jedoch, da eine Einigung über die Ablösungssumme, die einen Teil der materiellen Einigung bildet, nicht erfolgt ist, über die Bestellung einer Rentenschuld nicht vollständig geeinigt. Das Fehlen dieser Einigung würde nach § 155 BGB einem Zustandekommen des Vertrages nicht entgegenstehen, wenn anzunehmen wäre, daß der Vertrag auch ohne Vereinbarung einer grundbuch-

lichen Sicherung im Sinne einer Rentenschuld geschlossen sein würde. Letzteres hat das Oberlandesgericht jedoch nicht festzustellen vermocht. Infolgedessen muß davon ausgegangen werden, daß, wenn die Eintragung einer Rentenschuld beabsichtigt war, ein Vertrag nicht zustandegekommen ist, so daß der Kläger gemäß § 812 BGB die Rückauflassung des Miteigentumsanteils verlangen könnte.

Gleichwohl hält das Berufungsgericht den Klageanspruch für unbegründet, weil der Kläger mit der Geltendmachung dieses Anspruchs gegen Treu und Glauben verstoße. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 20. Januar 1954 (II ZR 1/53, LM BGB § 154 Nr. 2) anerkannt, daß die Berufung auf einen offenen Einigungsmangel (§ 154 Abs. 1 BGB) unter Umständen einen Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen und deshalb unbeachtlich sein kann, jedoch die Frage, ob das auch bei einem versteckten Einigungsmangel (§ 155 BGB) gilt, im Urteil vom 10. Oktober 1958 (VIII ZR 141/57) als zweifelhaft bezeichnet, ohne abschließend dazu Stellung zu nehmen. Auch im gegenwärtigen Rechtsstreit kann die Frage offen bleiben, weil, selbst wenn man die Anwendbarkeit des § 242 BGB bei der Geltendmachung eines Anspruchs, der sich aus dem Nichtzustandekommen eines Vertrages infolge eines versteckten Einigungsmangels ergibt, bejahen würde, jedenfalls ein gegen Treu und Glauben verstoßendes Verhalten des Klägers nicht vorliegt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß der Verkäufer eines Grundstücks oder eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück, wenn der Käufer zwecks Sicherung des in Form einer Rente zu zahlenden Kaufpreises sich verpflichtet, die Rentenansprüche des Verkäufers in bestimmter Weise durch Eintragung in das Grundbuch zu sichern, keine andere Art einer grundbuchlichen Sicherung hinzunehmen braucht. Der

Kläger war deshalb, wenn die Eintragung einer Rentenschuld beabsichtigt war, nicht verpflichtet, anstelle der Rentenschuld sich mit einer Reallast zufrieden zu geben, ohne daß es entscheidend darauf ankommt, ob, wie das Oberlandesgericht ausführt, die rechtlichen und wirtschaftlichen Unterschiede zwischen einer Rentenschuld und einer Reallast objektiv nicht ins Gewicht fallen, oder ob, wie die Revision meint, die Abweichungen vor allem wegen der unterschiedlichen Behandlung beider Rechte in der Zwangsversteigerung (§§ 92, 121 ZVG) für den Kläger von Bedeutung sein können. Da infolge des Einigungsmangels kein Vertrag zustandegekommen ist, sind vertragliche Rechte und Pflichten der Parteien nicht begründet worden. Eine Verpflichtung des Klägers, bei der Bestellung einer Rentenschuld mitzuwirken, läßt sich aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt herleiten. Es ist insbesondere auch nicht ersichtlich, inwiefern der Kläger dadurch, daß er seine Mitwirkung bei der Bestimmung der Ablösungssumme verweigert hat und den aus dem Nichtzustandekommen des Vertrages sich ergebenden Anspruch auf Rückauflassung geltend macht, gegen Treu und Glauben verstoßen soll. Unerheblich ist dabei, ob der Beklagte sich bereit erklärt hat, bei der Bestellung einer Rentenschuld anstelle einer Reallast mitzuwirken. Daß auch im Falle des § 155 BGB wegen Verschuldens beim Vertragsschluß ein Schadensersatzanspruch gegeben sein kann, ist anerkannt. Um einen solchen Fall handelt es sich hier jedoch nicht. Der Klageanspruch würde somit, wenn die Parteien beim Abschluß des Kaufvertrages die Eintragung einer Rentenschuld vereinbart haben, begründet sein.

Bei der Bemerkung des Berufungsgerichts, der Kläger habe auch den Vertrag dadurch bestätigt, daß er die Rentenzahlungen des Beklagten widerspruchslos entgegengenommen habe oder mit ihrer Verrechnung einverstanden gewesen sei,

handelt es sich um eine Hilfservägung, die ebenfalls nicht durchschlägt; denn die Bestätigung eines nicht zustande gekommenen Rechtsgeschäfts kann nur durch erneute Vornahme erfolgen (§ 141 Abs. 1 BGB).

3. Anders ist die Rechtslage, wenn die Parteien nicht eine Rentenschuld vereinbart, sondern ganz allgemein entsprechend dem Wortlaut des Vertrages lediglich eine Sicherung der Rente durch Eintragung in das Grundbuch beabsichtigt haben; denn in diesem Fall würde, weil auch die Eintragung einer Reallast eine grundbuchliche Sicherung der Rente bedeutet, ein Einigungsmangel nicht vorliegen, so daß der Klageanspruch unbegründet wäre. Die Frage, was die Parteien beim Abschluß des Vertrages vereinbart haben, kann deshalb nicht offen bleiben. Sie bedarf vielmehr einer erneuten tatrichterlichen Prüfung.

Zur Auslegung des Vertrages mag im Hinblick auf die Ausführungen in der Revisionsbegründung bemerkt werden, daß die schuldrechtliche Vereinbarung der Parteien über die grundbuchliche Sicherung der Rente zwar von der in der notariellen Urkunde vom 19. September 1959 erklärten Eintragungsbewilligung des Beklagten und seiner Mutter - abgesehen davon, daß letztere mit den Vertragsteilen nicht identisch sind - zu unterscheiden ist. Es wird jedoch zu prüfen sein, ob die Tatsache, daß die Annahme des Verkaufsangebotes und die Eintragungsbewilligung in derselben von allen Beteiligten unterzeichneten Urkunde enthalten sind, trotz der unterschiedlichen Bedeutung der materiellen und formellrechtlichen Erklärungen auf die Vereinbarung einer Rentenschuld schließen läßt. Andererseits wird das Berufungsgericht auch, worauf die Revisionsbeantwortung hinweist, den Vortrag des Beklagten zu würdigen haben, daß den Parteien beim Abschluß des Kaufvertrages die Art und Weise der grundbuchlichen Sicherung völlig gleichgültig gewesen sei, zumal da keine der

Parteien den Unterschied zwischen einer Rentenschuld und einer Reallast gekannt habe oder sich dessen bewußt gewesen sei. Ob hieraus, wie der Beklagte meint, sich auch ergeben könnte, daß die Parteien es dem beurkundenden Notar überlassen haben, die Art der grundbuchlichen Sicherung auszuwählen, so daß der Notar insoweit von beiden Parteien bevollmächtigt und damit auch berechtigt gewesen sei, die Art der Sicherung zu ändern, muß der tatrichterlichen Beurteilung überlassen bleiben.

III.

Die Sache ist deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Urteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens zu übertragen war.

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Mattern

Dr. Grell