

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: ja nein

BGB §§ 433, 158

Ein Ankaufsrecht kann auch in der Weise vereinbart werden, daß die Bedingung in den freien Willen beider Vertragsparteien gestellt wird (Ergänzung zu LM § 433 BGB Nr. 16).

BGH, Urt.v. 9. November 1966 - V ZR 39/64 OLG München  
LG Augsburg

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 39/64

## URTEIL

Verkündet am

9. November 1966  
Hirth, Justiz-  
angestellter  
als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kraftfahrzeugmeisters Albert S [REDACTED],
2. seiner Ehefrau Irene S [REDACTED] geb. W [REDACTED],  
beide in F [REDACTED] (Schwaben), P [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger, Berufungsbeklagten und Revisionskläger,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. die Witwe Maria P [REDACTED] geb. W [REDACTED],
2. die Ehefrau Therese T [REDACTED] geb. P [REDACTED],  
beide in F [REDACTED] (Schwaben), K [REDACTED]

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.von [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. November 1966 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 17. Dezember 1963 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte zu 1 und ihr Ehemann Franz P. [REDACTED] waren je zur Hälfte Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 3 (P. [REDACTED]straße [REDACTED]) in F. [REDACTED]. Der Ehemann P. [REDACTED] war weiterhin Alleineigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 8 [REDACTED]/1 (A. [REDACTED] Straße) in F. [REDACTED]. Er ist verstorben und von seiner Ehefrau zu einem Viertel und von seiner Tochter, der Beklagten zu 2, zu drei Vierteln beerbt worden.

Am 18. Juli 1957 schlossen die Eheleute P. [REDACTED] mit den Klägern einen mit "Pachtvertrag, Kaufvertrag, An- und Vorkaufsrecht" überschriebenen notariellen Vertrag.



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



[JLaw - für Android](#)



[JLaw - für iOS](#)

in Abschnitt I verpachteten die Eheleute P [REDACTED] die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3 befindliche Kraftfahrzeugreparaturwerkstätte an die Kläger. Abschnitt II enthält den Verkauf der Warenvorräte. In Abschnitt III haben sich die Kläger wegen der in der Vertragsurkunde eingegangenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Abschnitt IV enthält zunächst die Einräumung eines Vorkaufsrechts für die Kläger an beiden Grundstücken. Anschließend heißt es sodann u.a.:

"Nunmehr vereinbaren die Beteiligten folgendes Ankaufsrecht: Die Verpächter verpflichten sich gegenüber dem Pächter diesem ihren Grundbesitz der Gemarkung F [REDACTED] Flurstück Nr. 3 und Flurstück Nr. 8 [REDACTED] /1 vor jedem Fall der Veräußerung zum Kauf anzubieten.

Als Kaufpreis vereinbarten die Beteiligten den freien Markt-Verkaufspreis im Zeitpunkt des Vertragsangebotes. Einigen sich die Beteiligten nicht über den Verkaufspreis, dann stellt jede Partei einen als amtlichen Schätzer zugelassenen Architekten. Als Verkaufspreis gilt in diesem Falle als vereinbart der Mittelwert zwischen den beiden Kaufpreisschätzungen der Architekten. Von dem Kaufpreis ist ein Drittel sofort bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zu erlegen, der Rest ist zu zahlen in jährlichen Raten von 7 000 DM. Der Kaufpreisrest ist auf Verlangen der Verpächter dinglich zu sichern und nach Möglichkeit durch eine Vertragsbedingung gegen Währungsverlust zu schützen. Während der Dauer der Pacht steht es den Verpächtern jederzeit frei, den Grundbesitz dem Pächter zum Kauf anzubieten. Die Verpächter verpflichten sich, den Grundbesitz nach Ablauf der Pacht dem Pächter zum Kauf anzubieten. Während der Dauer der Pacht verpflichten sich die Verpächter, den Grundbesitz nicht an einen Dritten zu veräußern, ausgenommen etwa ihre Kinder. Dem Pächter steht es frei nach erfolgtem Kaufsangebot sich innerhalb von zwei Wochen zum Kauf zu entschließen. Entschließt er sich innerhalb dieser Frist nicht zum Kauf, dann steht es nach Ablauf der Pacht den Verpächtern jederzeit frei, das Anwesen an beliebige Dritte zu veräußern."

Am 4. Januar 1962 richtete die Beklagte zu 1, ohne daß sie anderweitige Veräußerungsabsichten gehabt hätte, an den Kläger zu 1 folgendes von dem Ehemann der Beklagten zu 2 entworfenes Schreiben:

"Ich biete Ihnen das gepachtete Grundstück lt. Pachtvertrag § 12 Abs. IV im Vorverkaufsrecht zum Kaufe an.

Bitte entscheiden Sie sich in der im Pachtvertrag festgesetzten Zeit von 14 Tagen bis zum 18. Januar 1962. Über die weiteren Verkaufseinzelheiten bitte ich um mündliche Rücksprache bis zum gegebenen Zeitpunkt."

Am 7. Januar 1962 fand eine Besprechung statt, bei der die Kläger, die Beklagten und der Ehemann der Beklagten zu 2 anwesend waren. Dabei wurde ein Kaufpreis von keiner Seite genannt und über die Ermittlung eines Schätzpreises durch einen einzigen Schätzer keine Einigung erzielt.

Mit Schreiben vom 15. Januar 1962 teilte der Kläger zu 1 der Beklagten zu 1 mit, daß er das Verkaufsangebot vom 4. Januar 1962 annehme und unter Bezugnahme auf die Besprechung vom 7. Januar 1962 ein Preisangebot unterbreiten werde.

Dies geschah mit Schreiben vom 11. Mai 1962, in dem er einen Kaufpreis von 54 000 DM angab.

Dieses Angebot lehnte die Beklagte zu 1 mit Schreiben vom 17. Juli 1962 als "beleidigend" ab. Sie erklärte sich jedoch bereit, den Pachtgegenstand zum, ihrer Ansicht nach, marktüblichen Preis von 220 000 DM zu verkaufen.

Die Aufforderung der Kläger vom 24. Juli 1962, einen als amtlichen Schätzer zugelassenen Architekten zu benennen,

beantwortete die Beklagte zu 1 mit Schreiben vom 4. August 1962 dahin, daß sie ihr Verkaufsangebot vorläufig zurückziehe.

Die Schreiben vom 17. Juli und 4. August 1962 sind von der Beklagten zu 2 mit dem Namen der Beklagten zu 1 unterzeichnet worden.

Die Kläger haben beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, nach Maßgabe des Vertrags vom 18. Juli 1957 einen als amtlichen Schätzer zugelassenen Architekten als Schätzer zu stellen und den Klägern zu benennen und mit ihm einen Schätzungsvertrag über das Grundstück P-straße in F- zu schließen,
  2. die Beklagten weiter als Gesamtschuldner zu verurteilen, mit den Klägern einen Kaufvertrag über das Grundstück P-straße in F- zu schließen und dieses Grundstück an die Kläger zu gleichen Teilen aufzulassen mit der Maßgabe, daß der Kaufpreis der Mittelwert zwischen den beiden Kaufpreisschätzungen der Architekten ist, hilfsweise,
- festzustellen, daß die Beklagten nach Vorliegen der beiden Schätzungen zum Mittelwert derselben das Grundstück an die Kläger zu gleichen Teilen zu verkaufen haben.

Die Kläger haben weiter hilfsweise beantragt, die Beklagten zur Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 407,20 DM zu verurteilen und festzustellen, daß sie auch jeden weiteren Schaden aus einem rechtsunwirksamen Verkaufsangebot zu erstatten haben.

Die Beklagten haben beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Sie haben geltend gemacht, das Verkaufsangebot der  
Beklagten zu 1 vom 4. Januar 1962 sei mangels Vollmacht  
oder Zustimmung der Beklagten zu 2 unwirksam.

Das Landgericht hat mit Teilurteil dem Klageantrag  
zu 1 dahin stattgegeben, daß die Beklagten als Gesamt-  
schuldner verurteilt werden, die Grundstücke Flurstück  
Nr. 3 und 890/1 durch einen als amtlichen Schätzer zu-  
gelassenen Architekten zum Zwecke der Bestimmung des  
Kaufpreises nach Abschnitt IV der Notariatsurkunde  
schätzen zu lassen.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandes-  
gericht das Teilurteil aufgehoben und die Klage auf Her-  
beiführung der Schätzung des Anwesens der Beklagten zum  
Zwecke der Bestimmung des Kaufpreises nach Abschnitt IV  
des notariellen Vertrags vom 18. Juli 1957 abgewiesen.

Mit ihrer vom Oberlandesgericht zugelassenen Revi-  
sion erstreben die Kläger die Wiederherstellung des Ur-  
teils des Landgerichts hinsichtlich des Grundstücks  
Flurstück Nr. 3 (P[ ]straße [ ]). Die Beklagten beantragen  
Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen,  
weil die Entscheidung über den Schätzungsanspruch von  
großer Bedeutung für den weiteren Hauptanspruch der  
Kläger sei und die Frage der Annehmbarkeit eines bedingten  
Kaufvertrags, obwohl die Bestimmung des Kaufpreises primär  
der späteren Vereinbarung überlassen worden sei, auch

grundsätzliche Bedeutung habe. Die erste Begründung entspricht nicht dem Gesetz, weil sie ausschließlich auf die Vermögensinteressen der Kläger abstellt und deshalb gegen den mit § 546 Abs. 2 ZPO verfolgten Zweck verstößt, nicht bloß den Einzelfall berührende Rechtsfragen, sondern nur solche von grundsätzlicher Art zu klären (BGHZ 2, 396, 397, 401). Auf jeden Fall rechtfertigt die zweite Begründung die Zulassung der Revision.

In der Sache selbst geht die Revision mit dem Berufungsgericht davon aus, daß in dem hier in Frage stehenden Teil des Abschnitts IV des Vertrags vom 18. Juli 1957 drei verschiedene Fälle vereinbart worden sind, nämlich erstens die Verpflichtung der Verpächter, den Pächtern beide Grundstücke vor jedem Fall der Veräußerung zum Kauf anzubieten, zweitens die den Verpächtern eingeräumte Möglichkeit, während der Pachtdauer den Grundbesitz jederzeit den Pächtern zum Kauf anzubieten, und drittens die Verpflichtung der Verpächter, den Pächtern den Grundbesitz nach der Beendigung des Pachtverhältnisses zum Kauf anzubieten. Die Revision folgt dem Berufungsgericht auch darin, daß die Fälle 1 und 2 mangels tatsächlicher Voraussetzungen nicht eingetreten sind und daß sich der in die Revisionsinstanz gelangte Klageanspruch allenfalls aus Fall 2 herleiten läßt. Sie wendet sich jedoch gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, das Angebot in dem Schreiben der Beklagten zu 1 vom 4. Januar 1962 habe keine Bindung der Beklagten gegenüber den Klägern erzeugt.

Das Berufungsgericht läßt es dahingestellt sein, ob die Beklagte zu 1 das Angebot vom 4. Januar 1962 auch

in berechtigter Vertretung der Beklagten zu 2 abgegeben oder ob diese das Auftreten ihrer Mutter als ihre Vertreterin später genehmigt hat, und hält es für unnötig, den von den Beklagten angetretenen Beweis dafür zu erheben, daß die Kaufpreisvereinbarung in Abschnitt IV, die unmittelbar nach der Vereinbarung des Falles 1 in die Vertragsurkunde aufgenommen worden sei, nicht auch für die später niedergelegten Fälle 2 und 3 gelten sollte. Bei der Auslegung der Vereinbarung des Falles 2 kommt das Berufungsgericht unter Bezugnahme auf das Urteil des Senats vom 28. September 1962, V ZR 8/61 (LM § 433 BGB Nr. 16) zu dem Ergebnis, daß nicht nur kein Vorvertrag, sondern auch kein durch die Erklärung des Willens zum Verkauf durch die Verpächter und die Annahme dieser Erklärung durch die Pächter bedingter Kaufvertrag vorliege. In letzterer Hinsicht führt das Berufungsgericht aus: Gegen die Annahme eines bedingten Kaufvertrags, bei dem das Angebot vom 4. Januar 1962 nicht der Form des § 313 BGB bedurft hätte, spreche schon die Tatsache, daß die Vertragsparteien die Bestimmung des Kaufpreises in erster Linie der gegenseitigen Übereinkunft vorbehalten und nur hilfsweise für den Fall mangelnder Einigung die Kaufpreisbestimmung durch beiderseitige Schätzung und Bildung des Mittelwerts vereinbart hätten. Da in Abschnitt IV der Vertragsurkunde auch sonstige wesentliche Bestandteile eines Kaufvertrags nicht enthalten seien, die Vereinbarungen insbesondere nichts über die Haftung für Rechts- und Sachmängel, über den Zeitpunkt der Grundstücksübergabe und des Übergangs von Lasten und Nutzungen, über die Kosten und Vertragssteuern und über die Erklärung der Auflassung sagten, könne der Abschluß eines bedingten Kaufvertrags nicht ange-

nommen werden. Dies gelte um so mehr, als sich die Vertragsparteien über Möglichkeit und Inhalt der vorgesehenen Währungsklausel ebenfalls nicht geeinigt hätten.

In einer Hilfsbegründung führt das Berufungsgericht aus, daß auch bei Annahme eines bedingten Kaufvertrags keine Bindung der Beklagten aus dem Angebot vom 4. Januar 1962 eingetreten sei, weil die Beklagte zu 1 nur das "gepachtete Grundstück", also nur das Grundstück Flurstück Nr. 3, angeboten habe, die hier in Frage stehenden Vereinbarungen in Abschnitt IV der Vertrags sich aber auf beide Grundstücke bezögen; das Angebot vom 4. Januar 1962 sei daher, auch wenn es "lt. Pachtvertrag § 12 Abs. IV im Vorkaufsrecht" abgegeben worden sei, kein Angebot gewesen, wie es als Bedingung des Zustandekommens eines Kaufvertrags über den gesamten Grundbesitz der Verpächter etwa vereinbart worden sei.

Die Revision wendet sich sowohl gegen die Hauptsache als auch gegen die Hilfsbegründung.

Hinsichtlich der Hauptbegründung greift sie lediglich die Auffassung des Berufungsgerichts an, gegen die Annahme eines bedingten Kaufvertrags spreche schon die Tatsache, daß die Vertragsparteien die Bestimmung des Kaufpreises in erster Linie der gegenseitigen Übereinkunft vorbehalten und nur hilfsweise für den Fall mangelnder Einigung die Kaufpreisbestimmung durch beiderseitige Schätzung und Bildung des Mittelwertes vereinbart hätten. Sie meint, es genüge, daß die Vertragsparteien Abreden getroffen hätten, welche den Kaufpreis bestimmbar machten. Dem ist zuzustimmen. Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BGB ist zwar, solange nicht die Parteien

sich über alle Punkte eines Vertrags geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll, im Zweifel der Vertrag nicht geschlossen. Da diese Vorschrift aber lediglich im Zweifel anwendbar ist, steht es den Vertragsparteien frei, zunächst nur über gewisse Punkte eine Vereinbarung zu treffen und andere Punkte einer späteren Vereinbarung vorzubehalten (BGB RGRK 11. Aufl. § 154 Anm. 2; Erman, BGB 3. Aufl. § 154 Anm. 3). Die Willensmeinung der Parteien kann deshalb dahin gehen, daß trotz Offenbleibens einzelner Punkte ein bindender Vertrag im übrigen geschlossen sein soll (vgl. RG WarnRspr 1910 Nr. 413; RG HRR 1937 Nr. 496). Nichts anderes gilt für einen Kaufvertrag, und zwar auch dann, wenn die Bedingung in den freien Willen beider Vertragsparteien gestellt wird. Hier kann deshalb die Bestimmung des Kaufpreises einer späteren Festlegung vorbehalten bleiben, vorausgesetzt, daß er durch Parteien, Dritte, Verkehrssitte oder Handelsbrauch nach objektiven Merkmalen bestimmbar ist (Staudinger, BGB 11. Aufl. § 433 Anm. 46; vgl. auch Erman aaO § 433 Anm. 8). Das ist hier der Fall, da die Vertragsparteien, wie hier zu unterstellen ist, in erster Linie den freien Markt-Verkaufspreis im Zeitpunkt des Vertragsangebotes und für den Fall der Nichteinigung über diesen Verkaufspreis die Kaufpreisbestimmung durch beiderseitige Schätzung und Bildung des Mittelwerts vereinbart haben. Diese Grundsätze gelten auch für einen Grundstückskaufvertrag, wenn in ihm die Grundlage für die Bestimmung des Kaufwerts enthalten ist. Das trifft hier zu. Die tatrichterliche Auslegung des Vertrags vom 18. Juli 1957 durch das Berufungsgericht dahin, daß in ihm ein bedingter Kaufvertrag nicht vereinbart worden sei, leidet deshalb an einem Rechtsfehler. Auf ihm beruht das Berufungsurteil schon deshalb, weil

das Berufungsgericht gerade wegen der fehlenden Bestimmung des Kaufpreises die Revision zugelassen hat. Ein weiterer Fehler der hier in Frage stehenden Ausführungen des Berufungsgerichts liegt darin, daß das Berufungsgericht bei der Verneinung eines bedingten Kaufvertrags auf die Kaufpreisvereinbarung in Abschnitt IV des Vertrags vom 18. Juli 1957 abstellt (BU S. 19), an anderer Stelle seines Urteils es aber als zweifelhaft bezeichnet, ob die unmittelbar nach der Vereinbarung des Falles 1 in die Vertragsurkunde aufgenommene Kaufpreisvereinbarung auch für die erst später niedergelegten Fälle 2 und 3 gelten solle, und die Erhebung des zur Klärung dieses Zweifels von den Beklagten angetretenen Beweises als unnötig abgelehnt hat (BU S. 17/18).

Die Revision wendet sich mit Erfolg auch gegen die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts. Ihre Meinung, das Berufungsgericht habe nicht festgestellt, daß der Parteiwille in Abschnitt IV des Vertrags vom 18. Juli 1957 dahin gegangen sei, daß beide Grundstücke dasselbe Schicksal haben sollten, hat den berechtigten Vorwurf zum Gegenstand, das Berufungsgericht habe die Vorschrift des § 133 BGB nicht beachtet, nach der bei der Auslegung einer Willenserklärung der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften ist. Gegen die Annahme, den Verpächtern hätte es nur freigestanden, beide Grundstücke zusammen dem Kläger zum Kauf anzubieten, könnte schon sprechen, daß das auf das Grundstück Flurstück Nr. 3 beschränkte Angebot der Beklagten zu 1 vom 4. Januar 1962 von dem Kläger zu 1 mit Schreiben vom 15. Januar 1962 tatsächlich angenommen worden ist.

Da somit weder die Hauptbegründung noch die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts den Angriffen der Revision standhält, war das angefochtene Urteil aufzuheben und die

Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Diesem war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Da die Klage nur hinsichtlich des Grundstücks Flurstück Nr. 3 erhoben war und die Klageabweisung durch das Berufungsgericht sich deshalb nur auf dieses Grundstück beziehen konnte, war es nicht erforderlich, die Aufhebung des angefochtenen Urteils auf dieses Grundstück zu beschränken.

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger