

V_ZR_45/62

Verkündet
am 11. Juli 1962
[REDACTED], Justizhauptschreiber
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

2205 062

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

In dem Rechtsstreit

des Zahnarztes Werner G [REDACTED] in F [REDACTED] ([REDACTED]),
M [REDACTED]straße [REDACTED] b,

Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Bauingenieur Heinz M u [REDACTED] in F [REDACTED] ([REDACTED]),
F [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Juli 1962 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Rothe, Dr. Freitag
und Offterdingen für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in
Frankfurt (Main) vom 1. November 1961
wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Ende des Jahres 1952 bot der Beklagte sein Hausgrundstück Georg-S[REDACTED]-Straße [REDACTED] (Parzellen Nr. 1229/042 und 1230/042) in F[REDACTED] ([REDACTED]) dem Kläger, von dem er zuvor zwei durch Grundschulden gesicherte Darlehen von je 10 000 DM erhalten hatte, zum Kauf an. Vor dem inzwischen verstorbenen Notar A.W. Fr[REDACTED] in F[REDACTED] ([REDACTED]), an den die Parteien sich zwecks Beurkundung gewendet hatten, erklärte der Kläger, daß er nicht in der Lage sei, sofort die erhebliche Grunderwerbsteuer zu zahlen, und daß er deshalb den Vertrag nur so abschließen wolle, daß die Grunderwerbsteuer nicht sofort fällig sei.

Der Notar beurkundete daraufhin am 20. Dezember 1952 einen als "Optionsvertrag" bezeichneten Vertrag. In der Urkunde heißt es in Abschnitt B eingangs, daß der Kläger dem Beklagten antrage, mit ihm einen Grundstückskaufvertrag abzuschließen. Für diesen wurden im selben Abschnitt u.a. folgende Bestimmungen vereinbart: Von dem Verkauf wird ein näher beschriebener Teil der Parzelle Nr. 1230/042 ausgenommen (§ 2). Die Übergabe erfolgt sofort. Lasten und Nutzungen des Grundstücks gehen jedoch erst am 1. Januar 1958 auf den Käufer über. Auch die Auflassung hat erst am 1. Januar 1958 zu erfolgen (§ 3). Der Kaufpreis beträgt 110 750 DM. In Anrechnung auf diesen übernimmt der Käufer die Belastungen mit insgesamt 80 750 DM. Der Restkaufpreis von 30 000 DM ist ab 1. Februar 1953 in monatlichen Raten von 600 DM zu bezahlen (§ 5). Der Käufer übernimmt ab 1. Januar 1953 die Verwaltung des Grundstücks für seine eigene Rechnung. Etwaige Überschüsse verbleiben dem Verwalter. Etwaige Verluste gehen zu Lasten des Verwalters (§ 10).

- 3 -

Die Abschnitte C und D der Urkunde vom 20. Dezember 1952 lauten:

"C.

Herr Dentist Werner G. (Kläger) hält sich an dieses Angebot gebunden bis zum 5. Januar 1958. Zur Annahme des Angebots genügt die notarielle Beurkundung der Annahme.

D.

Herr Bauingenieur Hein M. (Beklagter) nimmt hiermit die in dem Angebot des Herrn Werner G. liegende Bindung an, so daß der Optionsvertrag mit der Beurkundung dieses Vertrages zustande gekommen ist."

Unmittelbar nach dem Abschluß des Vertrags übernahm der Kläger in Erfüllung der §§ 3 und 10 das Grundstück. Die Verzinsung der dem Beklagten vom Kläger gewährten Darlehen von insgesamt 20 000 DM erfolgte nur noch bis zum 31. Dezember 1952. Den Mietern des Hauses teilte der Beklagte mit Schreiben vom 31. Dezember 1952 mit, daß er das Grundstück mit Wirkung vom 1. Januar 1953 an den Kläger verkauft habe. Ab 1. Januar 1953 verwaltete der Kläger das Grundstück auf eigene Rechnung. Er trug einen Teil der Belastungen des Grundstücks ab und zahlte den Kaufpreis in den vorgesehenen Raten.

Eine Aufforderung des Magistrats der Stadt Frankfurt (Main) vom 22. November 1957 hinsichtlich der Grundsteuervergünstigung beantwortete der Beklagte mit Schreiben vom 4. Dezember 1957 dahin, daß er die Aufforderung zuständigkeitshalber an den Kläger weitergegeben habe, da dieser "mit Vertrag vom 20. Dezember 1952 die Liegenschaft durch Vorvertrag erworben" habe.

Keine Partei gab bis zum 5. Januar 1958 eine Erklärung über die Annahme des Angebots gemäß Abschnitt C

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Openbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



des Vertrags ab. Erst am 15. März 1959 wandte sich der Beklagte an den Notar und bat ihn, dem Kläger für die Annahme des Angebots eine Nachfrist zu setzen. Der Notar bat daraufhin den Kläger mit Schreiben vom 4. April 1959 bis spätestens 15. April 1959 um Mitteilung, ob er das Angebot zum Abschluß des Kaufvertrags annehme. Der Kläger antwortete mit Schreiben vom 9. April 1959, er habe mit dem Beklagten vereinbart, "daß die Liegenschaft am 1. Dezember 1959 protokolliert werden soll".

Als dies unterblieb, setzte der Notar dem Kläger mit Schreiben vom 8. Dezember 1959 nochmals eine Frist bis zum 18. Dezember 1959. Der Steuerberater des Klägers setzte sich daraufhin telefonisch mit dem Beklagten in Verbindung und bestätigte mit Schreiben vom 14. Dezember 1959 dessen Erklärung, daß er den Notar Friedrich mit der Umschreibung beauftragt habe. In einem weiteren Schreiben vom 21. Dezember 1959 bat der Steuerberater des Klägers den Beklagten um Mitteilung, "wann anfangs Januar der Kaufvertrag protokolliert werden" könne. Der Steuerberater des Klägers schlug schließlich mit Schreiben vom 4. Januar 1960 dem Beklagten vor, daß dieser in den nächsten Tagen einen Zeitpunkt für die Protokollierung vereinbaren solle.

Mit Schreiben vom 7. Januar 1960 bat daraufhin der Beklagte den Notar, mit den Parteien einen geeigneten Termin zur Protokollierung des Kaufvertrags telefonisch zu vereinbaren. Dazu kam es aber nicht, weil der Beklagte in Urlaub fuhr.

Anfang April 1960 teilte der Prozeßbevollmächtigte des Beklagten dem Steuerberater des Klägers mit, daß der Beklagte zu einer Übertragung des Grundstücks nicht verpflichtet und nicht mehr bereit sei. Der Anwalt des Klägers

erwiderte mit Schreiben vom 12. April 1960, daß der Kläger auf Erfüllung bestehe.

Der Antrag des Klägers vom 23. Mai 1960, im Wege der einstweiligen Verfügung die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück anzuordnen, wurde durch rechtskräftig gewordenes Urteil des Landgerichts Frankfurt (Main) vom 15. Juni 1960 (2/3 Q 17/60) zurückgewiesen.

In notarieller Urkunde vom 27. August 1960 erklärte der Kläger, daß er das ihm von dem Beklagten in der Urkunde vom 20. Dezember 1952 gemachte Angebot annehme und, soweit ihm in dieser Urkunde eine Option eingeräumt sei, diese ausübe.

Der Kläger hat vorgetragen: Der Optionsvertrag habe ihm das gleiche Recht auf das Grundstück und die gleiche Sicherung wie ein Kaufvertrag geben sollen. Inhalt des Vertrags sei, daß er die vorgesehenen Leistungen des Abschnitts B § 5 des Vertrags zu erbringen habe und daß ihm dafür das Recht zuteil geworden sei, vom Beklagten die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück zu verlangen. Rechtlich sei der Vertrag daher ein Optionsvertrag zu seinen Gunsten und zugleich ein Vorvertrag zum Abschluß eines Kaufvertrags. Bis zum 5. Januar 1958 hätten beide Parteien das Recht gehabt, den Abschluß des Kaufvertrags zu verlangen. Nach diesem Zeitpunkt habe nur noch er dieses Recht gehabt.

Der Kläger hat beantragt,
den Beklagten zur Auflassung des Grundstücks
mit Ausnahme des näher beschriebenen Teils
der Parzelle Nr. 1230/042 zu verurteilen,

hilfsweise,

den Beklagten zu verurteilen, mit dem Kläger einen Kaufvertrag gemäß Abschnitt B des Vertrags vom 20. Dezember 1952 abzuschließen und die Auflassung nach Maßgabe des Hauptantrags zu erklären.

Der Beklagte hat beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er hat erwidert: Die Parteien hätten kein Verpflichtungsgeschäft protokollieren lassen wollen, das eine Grunderwerbsteuerverpflichtung des Klägers ausgelöst haben würde. Mit dem Optionsvertrag sei deshalb weder ein Grundstückskaufvertrag noch ein Vorvertrag abgeschlossen worden. Der Kläger hätte sich bis zum 5. Januar 1958 entschließen sollen, ob er bis dahin das Grundstück erwerben wolle.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. In den Gründen seines Urteils hat es auch den vom Kläger in der Berufungsinstanz gestellten weiteren Hilfsantrag, dem Beklagten die Verfügung über das Grundstück zu verbieten, als unbegründet erklärt.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger seine Berufungsanträge weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hält die Klage aus keinem der von dem Kläger geltend gemachten Gesichtspunkte für begründet.

Es führt aus:

a) Bei wörtlicher Auslegung des Vertrags vom 20. Dezember 1952 habe der Kläger dem Beklagten das Angebot eines Grundstückskaufvertrags gemacht. Da dieser das Angebot nicht bis zum 5. Januar 1958 angenommen habe, könne der Kläger bei dieser Auslegung keine Ansprüche aus dem Vertrag herleiten.

b) Zugunsten des Klägers könne unterstellt werden, daß in dem Vertrag vom 20. Dezember 1952, wofür manches spreche, ein Optionsrecht des Klägers festgelegt worden sei. Dabei sei es gleichgültig, ob der Vertrag ein Angebot des Beklagten enthalte, ob der Vertrag unter der Bedingung, daß der Kläger sein Ankaufsrecht ausübe, abgeschlossen worden sei oder ob der Vertrag einen Vorvertrag darstelle. Denn in allen Fällen sei die erforderliche Erklärung des Klägers nicht innerhalb der in Abschnitt C des Vertrags festgesetzten Frist bis 5. Januar 1958 abgegeben worden.

Die Auslegung eines solchen zu Gunsten des Klägers geschlossenen Vertrags dahin, daß er eine zeitlich unbeschränkte Verpflichtung des Beklagten enthalten habe, so daß der Kläger auch noch nach dem 5. Januar 1958 zur Annahme des Angebots des Beklagten berechtigt gewesen sei, habe weder dem Willen noch den Vorstellungen der Parteien entsprochen und auch in der Vertragsurkunde keinen Ausdruck gefunden.

c) Die Verlängerung der in dem Vertrag vom 20. Dezember 1952 vereinbarten Frist für die Annahme des Angebots sei nicht in der Form des § 313 BGB erfolgt. Der Berufung des Beklagten auf diesen Formmangel könne der Kläger nicht

den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegenhalten. Er habe nämlich nicht nur die Fristen vom 5. Januar 1958 und vom 1. Dezember 1959 nicht eingehalten, sondern sei selbst dann nicht tätig geworden, als ihm der Beklagte Anfang April 1960 mitgeteilt habe, daß er zu einer Übertragung des Grundstücks nicht verpflichtet und nicht mehr bereit sei. Nur wenn der Kläger unmittelbar im Anschluß daran die Annahme des Angebots erklärt hätte, könnte eine Berufung des Beklagten auf die Nichteinhaltung der Frist eine unzulässige Rechtsausübung sein.

d) Auch der in der Berufungsinstantz gestellte weitere Hilfsantrag des Klägers sei unbegründet. Wenn der Kläger keinen Anspruch auf Auflassung oder Abschluß eines Kaufvertrags habe, dann stünden dem Beklagten die Rechte, die mit dem Eigentum verbunden seien, zu.

2. Gegen diese Ausführungen wendet sich die Revision nur insoweit, als das Berufungsgericht dem Kläger gegenüber der Berufung des Beklagten auf den Formmangel der Verlängerung der in dem Vertrag vom 20. Dezember 1952 bis zum 5. Januar 1958 vereinbarten Frist den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung versagt. Daß die Fristverlängerung der Form des § 313 BGB bedurfte, wird von der Revision nicht angegriffen. Es bestehen insoweit auch keine rechtlichen Bedenken. Die Formpflicht ist vom Berufungsgericht unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Landgerichts mit Recht damit begründet worden, daß die Fristverlängerung die Verpflichtung des Beklagten zur Grundstücksübertragung zeitlich erweitert habe (vgl. Urteil des Senats vom 2. Oktober 1957 - V ZR 212/55, LM § 313 BGB Nr. 14). Sie war hier auch schon deshalb gegeben, weil in dem Zeitpunkt, in dem die Fristverlängerung erfolgte, die in dem Vertrag

vom 20. Dezember 1952 bis zum 5. Januar 1958 vereinbarte Frist bereits abgelaufen war, und deshalb die Fristverlängerung sich in Wirklichkeit nicht als solche, sondern als eine neue Fristvereinbarung darstellte (vgl. RG Recht 1924 S. 211 Nr. 619).

Die Revision rügt in erster Linie Verletzung des § 242 BGB. Sie meint, es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn der Beklagte nach dem tatsächlichen Verhalten der Parteien die Rückgängigmachung des Vertrags vom 20. Dezember 1952 fordere. Im einzelnen stellt die Revision hierbei auf folgendes ab: Beide Parteien seien der Meinung gewesen, daß das Grundstück faktisch verkauft und an den Kläger übergegangen sei und man nur einen rechtlich zulässigen Kunstgriff angewendet habe, durch den die sofortige Fälligkeit der Grunderwerbsteuer verhindert werde. Daran hätten sich die Parteien 7 1/2 Jahre lang gehalten. Das Grundstück sei dem Kläger sofort nach Vertragschluß übergeben worden. Er sei den Mietern als Erwerber des Hauses vorgestellt worden und habe die Mietzahlungen angenommen und die Lasten getragen. Auch den Behörden gegenüber (Stadtverwaltung, Finanzamt) sei er als Erwerber des Hauses bezeichnet worden. Er habe auch den Kaufpreis vertragsgemäß voll entrichtet. Auch die dinglichen Belastungen habe er abgetragen. Nach dem 5. Januar 1958 hätten sich die Parteien weiter an den Vertrag gehalten. Gerade der Beklagte sei es gewesen, der auf Vollziehung durch Protokollierung der als bloße Form noch ausstehenden Einigung gedrängt habe. Es sei auch ein wirklich korrekter Ausgleich aller Einnahmen gegen alle Ausgaben des Klägers in 7 1/2 Jahren praktisch nicht möglich. Der Kläger habe das Grundstück Ende 1952 übergeben erhalten, als es den Wert von damals gehabt habe, und er habe den vollen Wert von damals als Kaufpreis dafür entrichtet. Heute sei aber der Wert des Grundstücks erheb-

lich gestiegen, der Geldwert der Deutschen Mark dagegen gefallen.

Damit kann die Revision keinen Erfolg haben. Hinsichtlich der Frage, ob unter besonderen Umständen der Verkäufer eines Grundstücks an einen formnichtigen Kaufvertrag nach Treu und Glauben gebunden ist, geht die ständige Rechtsprechung des Senats dahin, daß dies nur dann der Fall ist, wenn die Nichtanerkennung des Vertrags zu einem für den Käufer untragbaren, nicht aber nur zu einem harten Ergebnis führen würde (Urteil des Senats vom 21. Juni 1961 - V ZR 194/59, WM 1961, 1172 mit weiteren Nachweisen). Hierfür reichen jedoch die von der Revision aufgeführten Umstände nicht aus. Es ergeben sich in dieser Richtung auch weder aus den Feststellungen des Berufungsgerichts noch aus dem beiderseitigen Sachvortrag irgendwelche Anhaltspunkte. Das Landgericht, auf dessen Urteil das Berufungsgericht Bezug nimmt (BU S. 12/13), weist zutreffend darauf hin, daß weder der Kläger im Vertrauen auf das Versprechen des Beklagten seine eigene Existenz aufgegeben oder eine Existenz gegründet habe, die er bei Verneinung vertraglicher Bindungen verlieren würde, noch zwischen den Parteien ein besonderes Treue- oder Fürsorgeverhältnis bestanden habe, noch der Kläger vorgetragen habe, daß der Beklagte zur Rückzahlung des Kaufpreises nicht in der Lage sei, so daß der Kläger sein Geld nicht wiedererlangen könne (vgl. Urteil des Senats vom 25. September 1957 - V ZR 188/55, LM § 313 BGB Nr. 13 mit Nachweisen für die aufgeführten Ausnahmefälle). Hinzu kommt, daß der Kläger den auch bei nichtigem Vertrag gesetzlich gewährten Rechtsschutz genießt (aaO mit weiteren Nachweisen). Wie das Landgericht in seinem Urteil in dem Verfahren wegen einstweiliger Verfügung mit Recht

ausgeführt hat, ist der Kläger nicht nur Gläubiger der beiden zu seinen Gunsten eingetragenen Grundschulden, sondern kann auch Ersatz seiner Aufwendungen, insbesondere Rückzahlung des Kaufpreises verlangen.

Bei diesem Ergebnis würde die Berufung des Beklagten auf die Nichteinhaltung der Frist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch dann keine unzulässige Rechtsausübung darstellen, wenn der Kläger unmittelbar im Anschluß an die Anfang April 1960 durch den Prozeßbevollmächtigten des Beklagten erfolgte Mitteilung, daß der Beklagte zu einer Übertragung des Grundstücks nicht verpflichtet und nicht mehr bereit sei, die Annahme des Angebots erklärt hätte. Es kommt deshalb auf die insoweit erhobene Rüge der Verletzung des § 286 ZPO nicht mehr an, das Berufungsgericht habe hierbei überschen, daß der Kläger durch Rechtsanwalt Kuther mit Schreiben vom 12. April 1960 dem Prozeßbevollmächtigten des Beklagten ausdrücklich mitgeteilt habe, daß er das Grundstück erwerben wolle und auf Erfüllung besteht. Die Rüge wäre auch unbegründet, da das Berufungsgericht in seinen weiteren Ausführungen (BU S. 20) auf dieses Schreiben ausdrücklich eingegangen ist. Es hat darin nicht die Annahme des Angebots, sondern allenfalls die Erklärung gesehen, daß der Kläger nach wie vor ankaufsbereit sei und seinen Anspruch für berechtigt halte, ohne daß er damit das Verkaufsangebot habe annehmen wollen.

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers enthalten, war dessen Revision mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag

Offterdinger