

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR 63/66

URTEIL

Verkündet am

27. Juni 1969

W ü s t ,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Wilhelm M [REDACTED] in H [REDACTED],
Am K [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Buchhalter Friedrich Wilhelm A [REDACTED],
2. die Witve Ingeborg R [REDACTED] geb. B [REDACTED],
beide in H [REDACTED], Q [REDACTED] Straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 20. Juni 1969 unter
Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der
Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und
Hill

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des
7. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle
vom 3. März 1966 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger baute 1962/63 auf dem Grundstück Q[REDACTED]-
[REDACTED] Straße [REDACTED] in H[REDACTED] ein Haus mit sechs Eigen-
tumswohnungen, die er dann nach Maßgabe des Wohnungs-
eigentumsgesetzes weiterveräußerte. Eine dieser Woh-
nungen - d.h. das Sondereigentum an den Wohnräumen,
verbunden mit 185/1000 Miteigentum am übrigen Grund-
stück - bot er durch notarielle Urkunde vom 22. Juni 1962
dem Hauptlehrer Qu[REDACTED] zum Kauf an; Qu[REDACTED] über-
trug am 27. September 1962 die Rechte aus dem Angebot
weiter auf den Erstbeklagten, und dieser erklärte am
2. August 1963 die Annahme des Angebots; in einer wei-
teren notariellen Urkunde vom 17. Oktober 1963 änderten
die Parteien den Kaufvertrag dahin ab, daß auch die

- 3 -

Zweitbeklagte als Käuferin auftrat und der Kläger die Eigentumswohnung an beide Beklagten zu gleichen Teilen verkaufte.

Inzwischen waren vom Kläger auf dem Hof des Grundstücks drei Garagen errichtet worden. Er hatte zuvor, unter dem 20. März 1963, schriftlich bei dem Erstbeklagten angefragt, ob dieser eine Garage käuflich erwerben wolle; das Schreiben war unbeantwortet geblieben. Nach Fertigstellung der Garagen hatte der Kläger zwei davon an den Wohnungsinhaber W. und die dritte an den Wohnungsinhaber K. verkauft. Die übrigen Inhaber von Eigentumswohnungen hatten kein Interesse an dem Erwerb einer Garage bekundet. In der Folgezeit forderte der Kläger die Beklagten auf, zusammen mit den anderen Beteiligten einer Übertragung des Sondereigentums an den Garagen auf Wolf und K. zuzustimmen. Die Beklagten lehnten dies ab. Sie teilten dem Kläger durch Anwaltschreiben vom 9. April und 21. Juli 1964 mit, daß sie nicht die Absicht hätten, bei dem bevorstehenden Eigentumsübergang die Garagen mitzuerwerben, und gaben ihm anheim, darüber unter Freistellung des Grundstücks anderweitig zu verfügen. Am 29. September 1964 ließ der Kläger die verkaufte Eigentumswohnung einschließlich des zugehörigen Miteigentumsbruchteils an die Beklagten auf, die daraufhin als Eigentümer je zur Hälfte im Wohnungsgrundbuch eingetragen wurden.

Der Kläger behauptet, die Beklagten hätten von ihm verlangt, die drei Garagen wieder zu beseitigen, und klagt auf Feststellung, daß er dazu nicht verpflichtet sei. Ferner begehrt er – nachdem er zunächst auch insoweit einen Feststellungsantrag gestellt hatte – Ver-



urteilung der Beklagten, die ständige unentgeltliche Benutzung der Garagen durch W. [REDACTED] und K. [REDACTED] sowie deren Rechtsnachfolger zu dulden und mit den anderen fünf Wohnungseigentümern eine entsprechende, näher bezeichnete Nutzungsregelung zu vereinbaren oder anzuerkennen. Hilfsweise, nämlich falls die Beklagten hierzu nicht verpflichtet sein sollten, beantragt der Kläger, sie zur Rückauflassung, Räumung und Herausgabe ihrer Eigentumswohnung Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises und etwaiger werterhöhender Verwendungen zu verurteilen. Die Beklagten, die um Klageabweisung bitten, haben die Behauptungen des Klägers bestritten und sind seinen Rechtsfolgerungen entgegengetreten.

Das Landgericht hat den Hauptanträgen des Klägers stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der Revision verfolgt der Kläger sein bisheriges Begehren weiter. Die Beklagten beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Den Feststellungsantrag erachtet das Berufungsgericht im Gegensatz zum Landgericht für unzulässig, weil die Beklagten sich dem Kläger gegenüber keines Rechts auf Beseitigung der Garagen berührt hätten und es infolgedessen an dem nach § 256 ZPO erforderlichen Feststellungsinteresse fehle. Eine solche Berührung sei, wie das angefochtene Urteil darlegt, weder in dem Briefwechsel vor Klageerhebung ausgesprochen worden, noch

finde sie sich in den Prozeßschriftsätzen der Beklagten. Wenn dort die Entfernung der Garagen von dem Grundstück für den Fall verlangt worden sei, daß der Kläger seinerseits gegen die Beklagten wegen des Miteigentums, das sie an den Garagen erlangt hätten, Bereicherungsansprüche geltend machen sollte, so liege darin keine das Interesse an einer negativen Feststellungsklage begründende Ungewißheit oder Rechtsgefährdung für den Kläger; dieser habe bisher keinen derartigen Anspruch erhoben, und ob er es in Zukunft tun und sich damit einem Beseitigungsverlangen der Beklagten aussetzen wolle, hänge ausschließlich von seiner eigenen Entscheidung ab.

Die Revision bekämpft dies als rechtsfehlerhaft. Der von ihr gerügte Verstoß gegen § 256 ZPO liegt jedoch nicht vor. Soweit sie sich die einschlägigen Ausführungen des landgerichtlichen Urteils, die ihr überzeugend erscheinen, zu eigen machen möchte, wird von ihr übersehen, daß im ersten Rechtszug beide Hauptanträge des Klägers auf Feststellung gerichtet waren und das Landgericht vor allem den zweiten, inzwischen auf Verurteilung zu einer Leistung umgestellten Antrag (vgl. unten zu II) im Auge hatte, während es zu dem ersten Hauptantrag, der hier zur Erörterung steht, lediglich ausgeführt hat, die Beklagten hätten den Kläger zweimal durch ihre Rechtsanwälte zur Beseitigung der Garagen auffordern lassen. Letzteres war aber gerade nicht der Fall, wie das Berufungsurteil auf Grund des Briefwechsels der Parteien zutreffend feststellt.

Im übrigen hat der Kläger kein Interesse an alsbaldiger Feststellung, weil nach der Sachlage nicht zu erwarten ist, daß die Beklagten sich ihm gegenüber in

21

absehbarer Zeit eines Beseitigungsrechts berühren werden. Mit der Übereignung des Grundstücks an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind nämlich auch die Garagen als wesentliche Grundstücksbestandteile in das Eigentum der Erwerber übergegangen (§§ 93, 946 BGB). Nur wenn die Beklagten wegen des Miteigentums, das ihnen auf diese Weise - ungewollt - zugefallen ist, vom Kläger gemäß § 951 BGB auf Bereicherungsherausgabe in Anspruch genommen werden sollten, bestünde für sie Veranlassung, ihm die Garagen zwecks Abbruchs zur Verfügung zu stellen (BGHZ 23, 61; Urteil des erkennenden Senats vom 10. März 1967, V ZR 145/64, S. 12). Aber der Kläger trägt in der Revisionsbegründung selbst vor, er sei in seiner Willensentscheidung nicht frei und ihm bleibe keine andere Wahl, als "sich den Beklagten zu beugen und zu verzichten". Ob er nach der Lebenserfahrung damit rechnen muß, daß die Garagenkäufer W. und K. ihren Kaufpreis zurückverlangen, mag dahinstehen, da nicht ersichtlich ist, wieso diese Gefahr durch die beantragte richterliche Feststellung, die lediglich im Verhältnis zwischen den jetzigen Prozeßparteien in Rechtskraft erwüchse (§§ 322, 325 ZPO), abgewendet werden könnte.

II.

Ziel der Leistungsklage ist nicht mehr, wie der Kläger dies in dem Briefwechsel vor Prozeßbeginn angestrebt hatte, die Überführung der Garagen in das Sondereigentum von W. und K., sondern er möchte damit lediglich erreichen, daß die Beklagten die unentgeltliche Garagenbenutzung durch die Genannten

dulden und sich am Abschluß einer entsprechenden schuldrechtlichen Vereinbarung der Wohnungseigentümer gemäß § 15 WEG beteiligen. Ob er mit diesem Begehren Erfolg hat, richtet sich nach den vertraglichen Beziehungen, wie sie zwischen den Parteien durch das Angebot des Klägers vom 22. Juni 1962, die Annahmeerklärung des Erstbeklagten vom 2. August 1963 und den Beitritt der Zweitbeklagten vom 17. Oktober 1963 begründet worden sind.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts obliegt den Beklagten keine solche Verpflichtung: Der Kaufvertrag selbst enthalte darüber nichts, und die Parteien hätten auch keine sonstigen Abmachungen dieses Inhalts getroffen. Etwas Gegenteiliges ergebe sich ferner weder aus der Nichtbeantwortung des Schreibens vom 20. März 1963 durch den Erstbeklagten noch daraus, daß die Beklagten zu der Garagenplanung und -errichtung geschwiegen hätten. Ebensowenig weise der Kaufvertrag eine im Wege ergänzender Auslegung auszufüllende Lücke auf (§ 157 BGB). Schließlich handelten die Beklagten, wenn sie sich der vom Kläger gewünschten Regelung der Garagenfrage widersetzten, auch nicht rechtsmißbräuchlich (§ 242 BGB).

Hiergegen wendet sich die Revision. Ihre Rügen bringen indessen das angefochtene Urteil nicht zu Fall.

1. Wenn in der Urteilsbegründung die verschiedenen Rechtsfragen, die der Fall aufwirft, nacheinander abgehandelt werden, so rechtfertigt das nicht den Vorwurf, der Berufungsrichter habe sich "in eine Einzelbetrachtung ergangen" und es verabsäumt, die Vorgänge im Zu-

sammenhang zu sehen. Die Entscheidungsgründe erörtern den Sachverhalt unter sämtlichen in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkten, und die gedankliche Verknüpfung ist allenthalben gewahrt. Daß das Ergebnis, zu dem das Urteil gelangt, rechtlich unhaltbar sei, vermag die Revision nicht darzutun. Es ist aber auch nicht, wie sie weiter meint, höchst unbefriedigend und wirtschaftlich unverständlich; vielmehr muß der Kläger sich die für ihn nachteiligen Folgen seines Versuchs, durch Errichtung der - vertraglich nicht vorgesehenen - Garagen die späteren Wohnungseigentümer vor vollendete Tatsachen zu stellen, selbst zuschreiben.

2. Da das Oberlandesgericht den Sachvortrag des Klägers, soweit er die Unterrichtung des Erstbeklagten über den geplanten Garagenbau durch den Makler Carl M. betraf, als richtig unterstellt hat, brauchte es die hierfür angetretenen Beweise nicht zu erheben. Daß es seinen Rechtsausführungen (Schriftsatz vom 24. März 1965, S. 8 f) nicht gefolgt ist, stellt entgegen der Ansicht der Revision keine Verletzung des § 286 ZPO dar. Die von ihr beanstandete Urteilsfeststellung, Carl M. habe den Erstbeklagten weder über die näheren Umstände der Garagenplanung noch über ihre rechtlichen Folgen unterrichtet, beruht auf der eigenen Sachdarstellung des Klägers, von deren Richtigkeit das Urteil ausgegangen ist; diese Darstellung war so ausführlich und ins einzelne gehend, daß kein Anlaß bestand, den Kläger nach § 139 ZPO zu fragen, ob er noch etwas vorzutragen vergessen habe.

Mit dem Schreiben vom 20. März 1963, dessen Wortlaut im Urteilstatbestand wiedergegeben wird, sowie mit der Tatsache seiner Nichtbeantwortung durch den Erstbeklagten hat sich der Berufungsrichter auseinandergesetzt. Die zeitliche Reihenfolge der Ereignisse - insbesondere der Umstand, daß die Annahmeerklärung des Erstbeklagten und der Vertragsbeitritt der Zweitbeklagten erst nach Fertigstellung der Garagen erfolgten - war unstreitig; eine Beweisaufnahme hierzu erübrigte sich daher. Soweit die Revision aus der Vorschrift des § 152 BGB, wonach der Vertrag erst mit der Angebotsannahme zustandekommt, folgermaßen möchte, der Inhalt der vertraglichen Beziehungen bestimme sich nach den Verhältnissen im Zeitpunkt der Annahmeerklärung, wird von ihr verkannt, daß der Kläger gemäß § 145 BGB an sein Angebot gebunden blieb; darin hatte er über Garagenbau noch nichts verlauten lassen, und es war ihm infolgedessen verwehrt, den angebotenen Vertragsinhalt durch spätere Maßnahmen einseitig zum Nachteil der Angebotsempfänger zu verändern.

3. Daß der festgestellte Sachverhalt bei vernünftiger, wirtschaftlich sinnvoller sowie Treu und Glauben entsprechender Würdigung nur den Schluß zulasse, entweder begründe der Kaufvertrag selbst eine Pflicht der Beklagten zur Duldung der Garagen und zur Herbeiführung einer mindestens schuldrechtlichen Nutzungsregelung im Sinne des Klagebegehrens, oder die Parteien hätten neben dem Kaufvertrag eine stillschweigende Vereinbarung dieses Inhalts getroffen, kann der Revision nicht zugegeben werden. Mag die von ihr gewünschte Schlußfolgerung denkbar sein, so ist sie jedenfalls nicht zwingend. Der Tatrichter hat das Verhalten der

Parteien anders gewürdigt, und seine Würdigung läßt keinen Rechtsverstoß erkennen.

4. Eine ergänzende Auslegung nach § 157 BGB, wie sie die Revision im Falle mangelnder vertraglicher Regelung für geboten erachtet, würde voraussetzen, daß der Kaufvertrag der Parteien eine Lücke aufweist (BGHZ 9, 273, 277 f). Daran fehlt es nach Ansicht des Berufungsgerichts: Die Garagenfrage sei weder bei Vertragsabschluß infolge eines Versehens ungeregelt geblieben, noch habe das Vertragsverhältnis eine von beiden Parteien nicht vorhergesehene Entwicklung genommen. Vielmehr hätten die Vertragschließenden diese Frage bewußt offengelassen, indem sie sich dahin entschieden, die Garagen nicht zum Gegenstand des notariellen Kaufvertrages zu machen; man sei davon ausgegangen, daß insoweit noch eine zusätzliche Vereinbarung getroffen werden solle. Wenn es dann später nicht zu einer solchen Vereinbarung gekommen sei, so sei damit keineswegs der Kaufvertrag lückenhaft geworden. Ein Beweisanzeichen für die Auffassung des Klägers, das auf seinem Angebot vom 22. Juni 1962 beruhende notarielle Vertragswerk stelle eine in sich abgeschlossene, lückenlose Regelung dar, erblickt das Oberlandesgericht darin, daß er am 29. September 1964 - trotz der damals noch schwebenden Auseinandersetzungen der Parteien über die Garagen - die Eigentumswohnung an die Beklagten aufgelassen hat.

Was die Revision gegen diese Betrachtungsweise ins Feld führt, ist nicht stichhaltig. Unterlassen es die Vertragschließenden bewußt, einen Punkt zu regeln, so kann darin die Entscheidung für eine bestimmte Lösung

liegen, die dann ihrerseits keiner Ergänzung nach § 157 BGB mehr zugänglich ist (BGHZ 23, 53, 55; Urteil des Senats vom 14. März 1969, V ZR 174/65, S. 14; Soergel/Siebert/Knopp, BGB 10. Aufl. § 157 Anm. 112). Daß die Garagenfrage in dem Vertragsangebot des Klägers bewußt offengeblieben sei, räumt auch die Revision ein. Allein sie möchte auf den Zeitpunkt des "eigentlichen Vertragsabschlusses" abstellen: als der Erstbeklagte am 2. August 1963 das Angebot annahm und die Zweitbeklagte am 17. Oktober 1963 dem Vertrag beitrug, habe ein bewußtes Offenlassen "nicht mehr voll und ganz" vorgelegen, vielmehr seien damals die Parteien bereits im Sinne einer abschließenden Klärung von der Nichtbeteiligung der Beklagten an den Garagen ausgegangen und hätten lediglich übersehen, daß der Vertrag noch durch eine Regelung der Garagenfrage habe ergänzt werden müssen; das ergebe sich aus der inzwischen erfolgten Fertigstellung der Garagen und aus dem Schweigen des Erstbeklagten auf das Schreiben vom 20. März 1963. Mit diesem Vorbringen betritt jedoch die Revision das ihr nicht zugängliche Gebiet der Tatsachenwürdigung und setzt sich in Widerspruch zu der tatrichterlichen Feststellung, wonach zwischen den Parteien sogar ein Jahr später, als die Eigentumswohnung aufgelassen wurde, noch keine Einigkeit darüber bestand, was aus den Garagen werden sollte. Da man diese Frage bewußt aus dem Kaufvertrag ausgeklammert und einer späteren, erst noch zu vereinbarenden Regelung vorbehalten hat, ist die Verneinung einer Vertragslücke durch das Berufungsgericht rechtlich nicht zu beanstanden. Daß das Landgericht anderer Meinung war, spielt entgegen der Meinung der Revision keine Rolle.

5. In der Garagenerrichtung seitens des Klägers erblickt auch die Revision, insoweit mit dem Oberlandesgericht im Ergebnis übereinstimmend, keinen Antrag an die Beklagten auf Abschluß einer Vereinbarung zugunsten der die Garagen übernehmenden anderen Wohnungseigentümer. Wenn sie indessen meint, eines besonderen Vertragsangebots habe es angesichts des Verhaltens des Erstbeklagten sowie der sonstigen Umstände überhaupt nicht mehr bedurft, vielmehr hätten die Parteien die Garagenfrage längst als geklärt ansehen können und dies offensichtlich auch getan, so ist das wiederum ein nach § 561 Abs. 2 ZPO unzulässiger Versuch, den Sachverhalt anders zu würdigen als der Tatrichter. Daß eine Klärung der geschilderten Art wegen der Eigentumsverhältnisse, wie sie bei Wohnungseigentum hinsichtlich der nicht zu Wohnzwecken dienenden Grundstücksteile entstehen (§ 1 Abs. 3 WEG), wünschenswert oder gar notwendig gewesen sein mag, zwingt ebenfalls nicht zu dem Schluß, man habe sich tatsächlich im Sinne des Klagebegehrens geeinigt.

6. Bei den Urteilsausführungen darüber, daß und warum das Stillschweigen der Beklagten nicht als Annahme eines etwaigen Angebots des Klägers zum Abschluß einer Vereinbarung über die Garagennutzung zu werten sei (S. 25 - 28), handelt es sich um Hilfservägungen. Auf ihnen beruht die angefochtene Entscheidung nicht, weil bereits der Standpunkt des Berufungsgerichts, wonach der Kläger kein solches Angebot abgegeben hat, sich als rechtsirrtumsfrei erweist. Infolgedessen erübrigt sich ein Eingehen auf die Rügen, welche die Revision gegen die genannten Ausführungen erhebt. Das gilt insbesondere auch, soweit sie die Auffassung be-

mängelt, daß der Erstbeklagte keine Einwände gegen die ihm durch den Makler Carl M. mitgeteilten Garagenbaupläne des Klägers habe zu erheben brauchen, und soweit sie sich gegen die Feststellung wendet, der Kläger selbst habe sich keine klaren Vorstellungen darüber gemacht, wie die Garagenfrage rechtlich geregelt werden sollte.

7. Aus der Tatsache, daß der Kläger die Eigentumswohnung am 29. September 1964 trotz des noch nicht beendeten Streites über die Garagenangelegenheit an die Beklagten aufließ, hat das Oberlandesgericht lediglich gefolgert, er habe den Kaufvertrag als eine lückenlose Regelung und als bereits zustandegekommen angesehen (BU S. 30, 32). Diese Schlußfolgerung wird auch dann nicht erschüttert, wenn der Kläger, wie die Revision erstmals vorträgt, sich deshalb zur Auflassung bereit gefunden haben sollte, weil er der ihm durch die Rechtsanwälte der Beklagten angedrohten Auflassungsklage nichts hätte entgegensetzen können. Denn der eine Beweggrund würde den anderen nicht notwendig ausschließen, sie können vielmehr nebeneinander bestanden haben. Die weitere Behauptung der Revision, der Kläger sei von der Annahme ausgegangen, möglicherweise keinen Anspruch auf eine vorherige Regelung der Garagenfrage und auf entsprechende Zustimmung der Beklagten zu haben, findet in dem festgestellten Sachverhalt keine Grundlage.

8. Die Klausel in § 2 Abs. 1 des Kaufangebots vom 22. Juni 1962:

"Der Verkauf der Eigentumswohnung erfolgt in dem dem Käufer bekannten Zustand, so wie alles steht und liegt, jedoch mit den im Datum des Besitzüberganges darauf ruhenden Belastungen"

wird im angefochtenen Urteil dahin ausgelegt, sie be-
ziehe sich nicht auf irgendwelche vom Kläger in An-
scheidung des Grundstücks eingegangene schuldrechtliche
Verpflichtungen gegenüber Dritten (W[REDACTED] und K[REDACTED]),
sondern beschränke lediglich seine Gewährleistung für
Mängel des Kaufgegenstandes. Diese Auslegung hält der
von der Revision erbetenen rechtlichen Nachprüfung stand.
Nicht zu beanstanden sind insbesondere die Urteilsaus-
führungen über die Wortbedeutung des Ausdrucks "Zustand",
der nur die Beschaffenheit des Grundstücks als Sache
bezeichne, sowie über die gesonderte Erwähnung der
dinglichen Belastungen, die hiernach nicht mit zum
"Zustand" gerechnet würden. Das Berufungsgericht hätte
zur Rechtfertigung seines Standpunktes auch noch auf
den zweiten Absatz des § 2 verweisen können, worin - er-
sichtlich im Zusammenhang mit jener "Zustandsklausel" -
die etwaigen "Ansprüche auf Gewährleistung, Nachbesserung
und ähnliche Ansprüche gegen Bauunternehmer und Hand-
werker" an den Käufer der Eigentumswohnung abgetreten
wurden. Wenn die Revision hier erneut auf die Verhält-
nisse im Zeitpunkt der Annahme des Kaufangebots durch
die Beklagten, als sich die Garagen bereits auf dem
Grundstück befanden, abstellen möchte, so übersieht
sie, daß das Angebot ohne inhaltliche Abweichungen an-
genommen worden ist, d.h. mit seinem ursprünglichen
Wortlaut, der über Garagen nichts enthielt.

9. Daß die Beklagten nicht bereit sind, die Ga-
ragenfrage in der vom Kläger geforderten Weise regeln
zu lassen, stellt nach Ansicht des Berufungsgerichts
keinen Rechtsmißbrauch dar (§ 242 BGB). Diese Regelung
würde ihnen, so führt das angefochtene Urteil aus,
lediglich Nachteile bringen und ihr Miteigentum an der

Hofffläche erheblich schmälern; sie hätten nämlich, soweit der Hof durch die Garagen in Anspruch genommen werde, nur noch eine rein formale Miteigentümerstellung; die betreffende Fläche ginge ihnen also praktisch verloren, und sie liefen noch obendrein Gefahr, daß Wolf eine der beiden von ihm gekauften Garagen an Außenstehende vermiete, die dann gleichfalls den Hof benutzen müßten.

Die Revision meint demgegenüber, beeinträchtigt in ihrem Miteigentum am Hof seien die Beklagten allenfalls insoweit, als der Kläger dort Garagen und nicht bloß, wie ursprünglich seitens der Baubehörde verlangt wurde, drei Einstellplätze für Kraftfahrzeuge errichtet habe; von diesem behördlichen Verlangen hätten die Beklagten, da sie - laut tatrichterlicher Unterstellung - durch den Makler Carl M. über die Baupläne des Klägers unterrichtet worden seien, ebenfalls Kenntnis gehabt. Bei letzterer Behauptung handelt es sich jedoch um neues tatsächliches Vorbringen, mit dem der Kläger gemäß § 561 Abs. 1 ZPO in der Revisionsinstanz nicht mehr gehört werden kann; wieso sich aus den endgültigen Bauplänen zugleich das frühere, inzwischen überholte Einstellplatz-Projekt ergeben haben sollte, ist nicht ersichtlich, und daß Carl M. den Erstbeklagten auch über dieses Projekt unterrichtet habe, war in den Tatsacheninstanzen nicht vorgetragen worden. Entgegen der Ansicht der Revision gereicht den Beklagten ferner ihr Stillschweigen gegenüber dem Schreiben des Klägers vom 20. März 1963 und seinen Baumaßnahmen nicht unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben zum Vorwurf; denn sie durften davon ausgehen, daß er sich ordnungsgemäß

an den Inhalt seines verbindlichen notariellen Kaufangebots halten werde und sie infolgedessen keine Schmäl-
lerung ihres künftigen Miteigentums zu gewärtigen
hätten. Ebenso wenig fällt ihnen bei dieser Sachlage
ein Verschulden bei Vertragsabschluß oder die Ver-
letzung eines Vorvertrages zur Last. Wenn die Beklagten
im Zuge der Verhandlungen vor Prozeßbeginn sich zunächst
einer gütlichen Einigung mit W. nicht abgeneigt ge-
zeigt haben (Schriftsatz des Klägers vom 14. Februar
1966, S. 11 f), so erwachsen ihnen daraus keine Ver-
pflichtungen, zumal da der seinerzeit beabsichtigte
außergerichtliche Vergleich nach ihrer insoweit vom
Kläger nicht bestrittenen Darstellung (Schriftsatz
vom 25. Januar 1966, S. 17) schließlich an einer unver-
hofften Mehrforderung W. gescheitert ist. Ob die Be-
klagten, wie die Revision einwendet, nach Treu und
Glauben den Kläger - trotz seiner geschäftlichen Er-
fahrung im Bau von Eigentumswohnungen (vgl. seinen
Schriftsatz vom 5. November 1965, S. 11) - auf etwaige
Formfehler hätten hinweisen müssen, kann dahinstehen,
weil es nach den getroffenen Feststellungen bereits
an einer formlosen Vereinbarung hinsichtlich der Ga-
ragen fehlt.

III.

Zur Rechtfertigung seines auf Rückauflassung ge-
richteten Hilfsantrages hat der Kläger geltend gemacht,
daß die Parteien sich über einen wesentlichen Punkt,
nämlich das rechtliche Schicksal der drei Garagen, nicht
geeignet hätten und daher zwischen ihnen kein Kaufver-
trag zustandegekommen sei. Das angefochtene Urteil ist
dem nicht gefolgt. Das Vorliegen eines offenen Einigungs-

mangels (§ 154 BGB) verneint es, da nach dem Willen der Parteien die Vereinbarung über die Garagen nicht Bestandteil des notariellen Kaufvertrages habe sein sollen. Aus demselben Grunde sowie ferner deshalb, weil die Vertragsschließenden sich bewußt gewesen seien, daß dieser Punkt ungeregelt bleibe, fehle es zugleich an einem versteckten Einigungsmangel (§ 155 BGB); außerdem würde ein Mangel der letztgenannten Art nur dann zur Unwirksamkeit des Kaufvertrages führen, wenn dieser - was hier nicht der Fall sei - ohne die noch ausstehende Regelung nicht geschlossen worden wäre.

Das wird von der Revision ohne Erfolg angegriffen. Ihre Behauptung, die Vertragsschließenden hätten die Garagenfrage irrigerweise als schon geregelt angesehen, steht im Widerspruch zu den Feststellungen des Tatrichters, wonach dies gerade nicht der Fall war. Etwas Gegenteiliges ergibt sich nicht daraus, daß zu der Zeit, als der Erstbeklagte das Kaufangebot annahm und die Zweitbeklagte dem Kaufvertrag beitrug, die Garagen bereits vorhanden und die Namen ihrer Käufer (W. und K.) bekannt waren. Dieser Umstand hatte auch nicht zur Folge, daß die Parteien allenfalls die Regelung der Beziehungen zu den Garagenkäufern, nicht aber "die Garagenfrage insgesamt" offengelassen hätten. Wenn schon vor dem Eintritt des Erstbeklagten in das Kaufangebot, das der Kläger dem Hauptlehrer Qu. gemacht hatte, die Notwendigkeit einer Regelung der Garagenfrage bekannt war, so nötigt das entgegen der Ansicht der Revision nicht zu dem Schluß, daß die Parteien der irrigen Annahme gewesen seien, diese Regelung sei mit der Übernahme der Garagen durch W. und K. erfolgt. Da es im vorliegenden Prozeß allein um die Rechtsbeziehungen der

Parteien geht, kann dahingestellt bleiben, von welchen Vorstellungen die Garagenkäufer ausgegangen sind.

IV.

Die Revisionsrügen greifen somit nicht durch. Da die angefochtene Entscheidung auch sonst keinen Rechtsfehler zum Nachteil des Klägers erkennen läßt, ist seine Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Hill