

BUNDESGERICHTSHOF

12
2067 010

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_78/66

URTEIL

Verkündet am

17. November 1967
H i r t h ,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1) des Metzgermeisters Georg K [REDACTED] ,
 - 2) dessen Ehefrau Therese K [REDACTED] geb. Kl [REDACTED] ,
- beide wohnhaft in T [REDACTED] , G [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Maria Katharina Ottilie N [REDACTED]
in T [REDACTED] -P [REDACTED] , R [REDACTED] straße [REDACTED] ,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 17. November 1967
unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Piepenbrock,
Dr. Freitag, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Teilurteil
des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz
vom 29. März 1966 aufgehoben. Die Sache wird zur
anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch
über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagte vermietete den Klägern im Jahre 1951
das Hausanwesen G[]straße [] in T[], das bis zum
15. November 1965 ihr gehörte. Die Kläger betreiben in
dem Anwesen eine Metzgerei. Sie verlangen im vorliegen-
den Rechtsstreit von der Beklagten in erster Linie Ver-
schaffung des Eigentums an den das Anwesen bildenden
Grundstücken. Diesem Verlangen liegt folgendes zugrunde:

Am 11. Juli 1951 erklärten die Parteien in einem
notariell beurkundeten Vertrag, die Kläger beabsichtigten,
das der Beklagten gehörende Hausanwesen zu erwerben; sie
würden ihr zu diesem Zweck schon jetzt Geldbeträge, die

auf den Kaufpreis angerechnet werden sollten, zur Verfügung stellen. Falls die Kläger infolge unvorhergesehener Ereignisse nicht mehr in der Lage seien, das Anwesen zu erwerben, stehe ihnen das Recht zu, die bis dahin gezahlten Beträge 1 Jahr nach Kündigung zurückzuverlangen, und zwar ohne Zinsen. Zur Sicherung der den Klägern gegen die Beklagte zustehenden Ansprüche bestellte diese an den im Vertrag bezeichneten Grundstücken eine Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrag von 25 000 DM und unterwarf sich wegen der Zahlung dieses Betrages der sofortigen Zwangsvollstreckung. Es heißt in der Urkunde weiter, die Beklagte räume den Klägern "das ausschließliche Ankaufsrecht bezüglich der vorbezeichneten Grundstücke ein". Über die Bedingungen bestehe zwischen den Beteiligten Einigkeit.

Am 20. Oktober 1951 tauschten die Parteien privatschriftliche gleichlautende Urkunden aus, die weitere Vereinbarungen enthielten. Nach einem Hinweis auf die Gewährung des alleinigen Ankaufsrechts zugunsten der Kläger durch notariell beurkundeten Vertrag vom 11. Juli 1951 heißt es darin, das durch eine Höchstbetragshypothek gesicherte Darlehen der Kläger in Höhe von 25 000 DM sei nur rückzahlbar 1 Jahr nach Kündigung, falls die Kläger von dem Vertrag zurückzutreten wünschten. Andernfalls werde der Betrag "auf einen späterhin abzuschließenden Kaufvertrag als Kaufpreisteilsumme verrechnet". Die Parteien - die Beklagte mit I, die Kläger mit II bezeichnet - seien sich einig und erklärten, "daß ein Kaufvertrag nicht abgeschlossen, eine Eigentumsübertragung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden" könne. Nachstehende Abreden seien zwischen den Parteien getroffen worden:



- I. 1) Der für das Grundstück im Erwerbsfall zu zahlende Kaufpreis wird mit DM 120 000 festgesetzt nach dem Baustand vom 11. Juli 1951
- 2) Die bereits in Auftrag gegebenen und auch sonst noch zur Vollendung des Vorderhauses und der Keller notwendigen Arbeiten werden von I an II in Rechnung gestellt und sind wie alle sonst noch geplanten Neubauten und Änderungen dem Preise von DM 120 000 zuzurechnen.
- 3) Der Gesamtbetrag der zu Lasten I auszuführenden Leistungen nach I Abs. 2 wird II bis zum Abschluß des Kaufvertrags auf dem Grundstück im Range nach DM 70 000 hypothekarisch sichergestellt.
- 4) Ausgenommen sind alle Einrichtungen und Änderungen, welche dem Zweck der Umgestaltung in eine Schlachtereie dienen.

Die Urkunde enthielt ferner Vereinbarungen über die Vormietung des Grundstücks durch die Beklagte an die Kläger zum Betrieb einer Metzgerei. Die "Nutzungsgebühr" wurde für die Anfangszeit auf 600 DM im Vierteljahr, für die spätere Zeit auf 900 DM im Monat festgesetzt. In der Urkunde hieß es weiter:

"V. Vorauszahlungen auf den Kaufpreis von DM 120 000.

- 1) Während der ersten zehn Jahre, angefangen mit dem Jahr 1952, sind jährlich DM 3 000 zu zahlen. Damit erwerben II die Rangstelle vor DM 45 000. Die Zahlungen werden mit 4 % verzinst.
- 2) Die noch verbleibenden DM 15 000 können von II in der Zeit vom 1. Juli 1952 bis 1. Juli 1962 je nach Vermögen bezahlt werden. Die Zahlung muß jedoch geleistet sein vor Abschluß eines Kaufvertrags und Eigentumsübergabe. Zinssatz 4 % jährlich.

VI. Restzahlung und Eigentumsübertragung.

- 1) Sind nach Ablauf von zehn Jahren die unter V festgelegten Zahlungen geleistet, die Ränge vor DM 45 000 erworben, dann kann I nach Prüfung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage die Eigentumsübertragung vornehmen. Der dann verbleibende Restkaufpreis von DM 50 000 muß dann an erster Stelle für I eingetragen werden und mit DM 5 000 jährlich amortisiert werden. Der Zinssatz richtet sich dann nach den dann üblichen Zinssätzen.

VII.

VIII. Für die jeweils noch bestehenden Restzahlungsverpflichtungen auf den Kaufpreis wird das Wertverhältnis zwischen Deutscher Mark und Schweizer Franken, wie es am 11.7.1951 bestanden hat, zugrunde gelegt, sofern die Deutsche Mark oder ihre Nachfolgerin die Parität mit dem Schweizer Franken nicht erreicht hat.

IX. Rechtsübertragung und Rechtsnachfolge.

Im Falle meines unvorhergesehenen plötzlichen Todes sind meine Erben an alle vorstehenden Abmachungen gebunden.

X. Rücktritt.

II kann von den Abmachungen zurücktreten, wenn er bis zum 31.12.1951 die Durchführung und Einhaltung des Abkommens als nicht möglich crachtet, was in schriftlicher Form I bekannt gegeben werden muß."

Die Kläger nahmen die ihnen vermieteten Räume teils im Juli 1952, teils am 1. Juli 1953 in Benutzung.

In der Folgezeit zahlten die Kläger erhebliche Beiträge auf den Kaufpreis und brachten für einen Umbau des Hauses sowie die Errichtung einer Wurstküche mehr als 50 000 DM auf. Außerdem entrichteten sie, als die Beklagte

zwei an ihren Grundbesitz angrenzende kleinere Parzellen von den bisherigen Eigentümern erwarb, auf Grund einer mit der Beklagten getroffenen Vereinbarung den dafür zu zahlenden Kaufpreis. Andererseits war die Beklagte den Klägern bei der Beschaffung von Krediten behilflich.

Am 1. Juli 1962 stellten die Kläger die Mietzahlungen ein, da sie der Meinung waren, die Beklagte schulde ihnen nunmehr die Übereignung des Grundstücks. Auf Grund eines Zwischenvergleichs vom 10. Mai 1964 zahlten sie jedoch vom 1. Mai 1964 bis August 1965 an die Beklagte monatlich 1 000 DM.

Durch Schreiben vom 3. August 1965 teilte die Beklagte den Klägern mit, sie habe, um die Geldforderungen der Kläger befriedigen zu können, ihr Grundstück zum Kauf angeboten. Die Verkaufsverhandlungen mit einem Dritten seien bereits abgeschlossen und es sei beabsichtigt, den Kaufvertrag in 10 Tagen beurkunden zu lassen. Zuvor biete sie das Grundstück jedoch den Klägern zum Kauf zu den gleichen Bedingungen an. Der Käufer habe danach bei Abschluß des Kaufvertrags 200 000 DM zu zahlen und an die Beklagte für deren Lebensdauer, mindestens aber für 11 Jahre, eine Unterhaltsrente in Höhe der jeweiligen Bezüge eines Landesbeamten der Besoldungsgruppe A 12 oder A 13 - zur Zeit mindestens 1 500 DM - zu entrichten. Die Kläger könnten in Höhe der ihnen zustehenden Gegenforderungen gegen den Kaufpreis aufrechnen.

Die Kläger lehnten dieses Angebot mit der Begründung ab, daß ihnen der Kaufpreis zu hoch sei. Die Beklagte verkaufte das Grundstück daraufhin am 17. August 1965 zu den

bezeichneten Bedingungen an andere Kaufinteressenten, die am 15. November 1965 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wurden.

Die Kläger erstreben in erster Linie, daß die Beklagte verurteilt wird, an der Auflassung der Grundstücke an die Kläger mitzuwirken. Hilfsweise begehren sie Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von insgesamt 318 655,18 DM nebst Zinsen. Sie tragen vor, sie hätten nach dem notariellen Vertrag vom 11. Juli 1951 und der privatschriftlichen Vereinbarung vom 20. Oktober 1951 nach dem 30. Juni 1962 Anspruch darauf gehabt, daß die Beklagte das Grundstück an sie übereigne. Sie, die Kläger, hätten ein wirksames Ankaufsrecht erworben. Die Parteien seien sich bei Abschluß des notariellen Vertrags auch über die näheren Bedingungen des Erwerbs des Ankaufsrechts einig gewesen. Als die Kläger den Wunsch auf die Aufnahme dieser Bedingungen in den Vertrag geäußert hätten, habe die Beklagte dies mit dem Hinweis abgelehnt, es genüge, daß zwischen den Parteien darüber Einigkeit bestehe.

Auf einen etwaigen Formmangel könne die Beklagte sich zudem nicht berufen. Während sie alle Vorteile aus den getroffenen Vereinbarungen genossen habe, hätten sie, die Kläger, im Vertrauen auf die Gültigkeit des Ankaufsrechts, zehn Jahre lang erhebliche Geldbeträge in das Grundstück gesteckt. Sie hätten ihre ganze Arbeitskraft dem Metzgereibetrieb gewidmet und ein in gutem Ruf stehendes Geschäft aufgebaut. Würden ihre mit der Beklagten getroffenen Vereinbarungen als unwirksam angesehen, so würde ihre wirtschaftliche Existenz vernichtet. Im

Jahre 1951 hätten sie sich noch für zwei andere Objekte entscheiden können.

Wenn die Beklagte nicht zur Auflassung der Grundstücke an die Kläger verpflichtet sei, so müsse sie den Klägern 184 753,70 DM zurückerstatten. Im zweiten Rechtszug haben die Kläger ihren Hilfsantrag auch darauf gestützt, daß die Beklagte ihnen gegenüber schadensersatzpflichtig sei, und haben die verlangte Summe erhöht. Bei der Schadensberechnung gehen sie davon aus, daß das Anwesen heute einen Verkehrswert von 327 655 DM habe. Von diesem Betrag ziehen sie 93 299,96 DM ab, die ihnen das Landgericht im ersten Rechtszug zuerkannt hat. Sie ermäßigen den verbleibenden Betrag weiter um 25 000 DM, da sie insoweit bereits eine vollstreckbare Urkunde in Händen haben. Insgesamt verlangen sie mit dem Hilfsantrag auf dieser Grundlage nunmehr über den ihnen im ersten Rechtszug zuerkannten Betrag hinaus Zahlung weiterer 209 355,92 DM nebst Zinsen, außerdem Rückzahlung von 16 000 DM, die sie auf Grund des Zwischenvergleichs vom 15. Mai 1964 an die Beklagte gezahlt haben, sowie Zinsen.

Die Beklagte hat Abweisung des Hauptantrags beantragt. Sie hat dazu geltend gemacht, die Parteien seien sich nicht schon bei Abschluß des notariellen Vertrags vom 11. Juli 1951, sondern erst am 20. Oktober 1951 einig geworden. Aber auch in dem dann abgeschlossenen privatschriftlichen Vertrag habe sie sich ein Prüfungsrecht ausbedungen. Zwar habe sie das Anwesen den Klägern einmal zu Eigentum übertragen wollen, habe sich aber nicht endgültig dazu verpflichtet. Voraussetzung für eine Eigentumsübertragung sei gewesen, daß die Kläger ihr

ein angemessenes Entgelt zahlten und daß ihre, der Beklagten, Lebensgrundlage erhalten blieb. Schon im Jahre 1951 habe ein Kaufpreis von 120 000 DM nicht dem wirklichen Wert des Anwesens entsprochen, und die Kostenmiete habe bei richtiger Berechnung 1 800 DM im Monat betragen. Die Kläger hätten aber zunächst nicht einmal den vereinbarten Mietzins vollständig entrichtet. Auch hätten sie auf die im Vertrag vom 20. Oktober 1951 vereinbarten Zahlungen in Höhe von 70 000 DM nur rund 54 000 DM gezahlt. Sie hätten ihre Metzgerei in dem Anwesen, das eine erstklassige Geschäftslage aufweise, gegen einen unter der üblichen Nutzungsentschädigung liegenden Mietzins betrieben, seien zu wohlhabenden Leuten geworden und hätten ohne weiteres einen dem heutigen Verkehrswert des Anwesens entsprechenden Kaufpreis zahlen können. Dennoch hätten sie im Dezember 1962 und im August 1965 entsprechende Kaufangebote der Beklagten abgelehnt. Nachdem sie, die Beklagte, das Grundstück inzwischen an andere Interessenten veräußert habe, die es auch unter allen Umständen behalten wollten, sei sie zur Übereignung an die Kläger ohnehin nicht mehr in der Lage.

Gegen den hilfsweise geltend gemachten Zahlungsanspruch wendet die Beklagte sich nur noch insoweit, als die Kläger mehr als die Zahlung von 36 944,34 DM begehren.

Das Landgericht hat den Hauptantrag abgewiesen; auf den Hilfsantrag der Kläger hin hat es die Beklagte unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zur Zahlung von 93 299,96 DM verurteilt und den weitergehenden Zahlungsantrag abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung der Kläger zurückgewiesen, soweit sie Verschaffung des Eigentums an dem

Anwesen begehren. Ferner hat es "in Höhe von 112 632,18 DM nebst den darauf entfallenden Zinsen" den im Berufungsrechtszug erweiterten Hilfsantrag der Kläger auf Zahlung der oben erwähnten 209 355,92 DM abgewiesen und auch insoweit die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der Revision verfolgen die Kläger ihre Ansprüche weiter, soweit das Berufungsgericht ihre Berufung zurückgewiesen hat. Die Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, die Beklagte habe sich - ganz abgesehen von der Formvorschrift des § 313 BGB - nicht verpflichtet, das Eigentum an dem Grundstück auf die Kläger zu übertragen.

Die Verwendung des Begriffs "Ankaufsrecht" in der notariellen Urkunde vom 11. Juli 1951 deute allerdings auf die Begründung eines Rechtsanspruchs der Kläger auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück hin. Zur Auslegung dieser Urkunde sei aber die privatschriftliche Vereinbarung vom 20. Oktober 1951 mit heranzuziehen, die nach dem eigenen Vorbringen der Kläger die bei Abschluß des notariellen Vertrags über das Ankaufsrecht getroffenen Vereinbarungen der Parteien vollständig wiedergebe. Danach seien die Parteien zwar übereingekommen, daß die Kläger später einmal Eigentum an dem Grundstück erlangen sollten. Die Beklagte habe aber keine feste Bindung eingehen wollen. Die Parteien hätten in dem Vertrag vom

20. Oktober 1951 ausdrücklich bemerkt, ein Kaufvertrag solle erst später abgeschlossen werden, er sei noch nicht zustandegekommen, eine Eigentumsübertragung könne noch nicht erfolgen. Auch sei in VI des Vertrags vereinbart, die Beklagte k ö n n e , wenn nach 10 Jahren die in V vorgesehenen Zahlungen geleistet seien, "nach Prüfung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage die Eigentumsübertragung vornehmen". Sinn und Zweck dieser Abrede sei gewesen, der Beklagten, deren Vermögen im wesentlichen in dem Grundstück bestanden habe, die Möglichkeit zu geben, die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzuwarten, um sie bei der für später in Aussicht genommenen Veräußerung berücksichtigen zu können. Tatsächlich sei dann der Verkehrswert von 110 000 DM im Jahre 1951 nach dem eigenen Vorbringen der Kläger in den folgenden Jahren auf 327 655 DM, also um fast 200 %, gestiegen. Wenn diese Wertsteigerung zum Teil auch auf die von den Klägern erbrachten Bauaufwendungen in Höhe von 51 604,70 DM zurückgehe, so sei andererseits doch eine erhebliche Werterhöhung infolge der allgemeinen Steigerung der Grundstückspreise eingetreten. Der in dem Vertrag vom 20. Oktober 1951 angegebene Kaufpreis von 120 000 DM sei nur ein vorläufig angenommener, nach dem Grundstücks- und dem Baustand vom 11. Juni 1951 bemessener Betrag gewesen.

Das Berufungsgericht sieht sich in seiner Auslegung des Vertrags dadurch bestätigt, daß die Beklagte sich in den im Jahre 1951 abgeschlossenen Vereinbarungen nicht verpflichtet hat, für die Kläger eine Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung des Eigentums an den Grundstücken eintragen zu lassen.

2. Die Auslegung, die das Berufungsgericht den Vereinbarungen der Parteien hat zuteil werden lassen, ist im wesentlichen Ergebnis der ihm vorbehaltenen tatrichterlichen Würdigung. In der Revisionsinstanz kann sie nur daraufhin überprüft werden, ob sie gegen Denkgesetze, allgemeine Erfahrungssätze oder anerkannte Auslegungsregeln verstößt oder wesentlichen Verfahrensstoff nicht berücksichtigt hat. Auch einer so eingeschränkten Überprüfung hält jedoch die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung nicht stand.

a) Das Berufungsgericht hat zwar auf das den Klägern in dem notariellen Vertrag vom 11. Juli 1951 eingeräumte ausschließliche Ankaufsrecht hingewiesen, hat sich aber, wie die Revision zutreffend rügt, nicht mit der Frage befaßt, was der Inhalt eines solchen Ankaufsrechts sein konnte.

Wie der Senat wiederholt ausgesprochen hat, ist das sogenannte Ankaufsrecht kein eindeutiger Begriff. Es tritt je nach Art seiner Begründung - durch einseitige Einräumung im Wege der Abgabe eines Verkaufsangebots mit befristeter Bindung, durch Abschluß eines Vorvertrags oder Abschluß eines bedingten Kaufvertrags - in der Praxis meist in einer von drei Hauptformen auf. Was die Parteien eines Vertrags jeweils gemeint haben, ist vom Tatrichter unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu ermitteln (Urteile des Senats vom 28. September 1962 - V ZR 8/61 - LM BGB § 433 Nr. 16, und vom 20. Mai 1966 - V ZR 182/63 - NJW 1966, 1656).

Das Berufungsgericht hat nun zwar festgestellt, die Parteien seien bei Abschluß der Verträge im Jahr 1951 übereingekommen, daß die Kläger die bezeichneten Grundstücke später einmal zu Eigentum hätten erwerben sollen. Es hat dann aber eine Verpflichtung der Beklagten, "die Grundstücke unter allen Umständen und in jedem Fall zu den in dem Vertrag angegebenen Bedingungen auf den Kläger zu übertragen", verneint. Es hat dazu auf den im Vertrag vom 20. Oktober 1951 enthaltenen Satz hingewiesen, nach dem ein Kaufvertrag erst später abgeschlossen werden sollte und Einigkeit darüber bestand, daß ein Kaufvertrag noch nicht zustandegekommen war. Dabei hat das Berufungsgericht nicht beachtet, daß dieser Satz der Begründung eines Ankaufsrechts in einer der dafür in Betracht kommenden Formen nicht entgegenstand. Die Verneinung der aus einem Kaufvertrag entspringenden Verpflichtungen rechtfertigt nicht den Schluß, daß die Beklagte hinsichtlich der späteren Übereignung der Grundstücke rechtlich überhaupt nicht gebunden sei.

Das Berufungsgericht hat weiter darauf hingewiesen, daß die Beklagte nach VI des Vertrags vom 20. Oktober 1951 nach Prüfung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage die Eigentumsübertragung vornehmen k ö n n e , wenn die Kläger nach Ablauf von 10 Jahren die unter V festgelegten Zahlungen geleistet hätten. Bei der Auslegung dieser Vereinbarung hat es zwar zutreffend nicht allein auf den Wortlaut abgestellt, sondern hat auch erwogen, was ihr Sinn und Zweck war. Dabei aber hat es, wie die Revision mit Recht rügt, einseitig die Interessen der Beklagten berücksichtigt, ohne den Vertrag als Ganzes zu würdigen. Es hat insbesondere auch nicht geprüft,

ob Art und Ausmaß der von den Klägern nach dem Vertrag als "Vorauszahlungen auf den Kaufpreis von 120 000 DM" zu erbringenden Leistungen nicht der Auslegung des Vertrags dahin, daß spätere Wertsteigerungen des Grundstücks uneingeschränkt der Beklagten zugute kommen sollten und sie mindestens insoweit in der Frage eines späteren Kaufvertrags freie Hand behalten sollte, entgegenstand. Ferner hätte das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang prüfen müssen, ob die enge zeitliche Begrenzung eines Rücktrittsrechts der Kläger in X des Vertrags vom 20. Oktober 1951 ("wenn er bis zum 31. Dezember 1951 die Durchführung und Eirhaltung des Abkommens als nicht möglich erachtet") mit einer Auslegung in Einklang zu bringen ist, nach der die Beklagte in der hier erörterten Richtung keiner Bindung unterlag. Konnten nämlich die Kläger nach dem 31. Dezember 1951 von den übernommenen, recht erheblichen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr durch einseitige Erklärung loskommen und war dadurch ihre finanzielle Leistungskraft für geraume Zeit so gebunden, daß ihnen die Möglichkeit des Erwerbs eines anderen Grundstücks dadurch verschlossen war, so könnte dies bei einer den Sinnzusammenhang des Vertrages im Ganzen berücksichtigenden Auslegung ein Indiz dafür sein, daß die Beklagte ähnlich weitreichende Verpflichtungen zur späteren Übereignung der Grundstücke an die Kläger eingegangen ist. Dies könnte möglicherweise auch zu einer anderen Beurteilung der Frage führen, ob hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises die §§ 315, 316 BGB zur Anwendung kommen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, nach denen diese Vorschriften hier nicht anzuwenden sind, erscheinen auch deshalb nicht bedenkenfrei, weil das Berufungsgericht hier darlegt, es sei nicht anzunehmen, daß die Parteien eine der beiderseitigen

Leistungen ihrem Umfang nach hätten offen lassen wollen, während es vorher unter Hinweis auf die zur Zeit der Vereinbarungen im Jahre 1951 bestehende Ungewisheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung die Übernahme einer Verpflichtung durch die Beklagte überhaupt verneint hatte.

Bedenklich erscheinen auch die Schlüsse, die das Berufungsgericht aus dem Fehlen einer Vereinbarung der Parteien über die Bestellung einer Vormerkung zieht. Zutreffend rügt die Revision, das Berufungsgericht habe nicht festgestellt, daß die Kläger, die in Rechtsfragen Laien seien, vom Notar - oder von anderer Seite - auf die Möglichkeit der Bestellung einer Vormerkung hingewiesen worden seien. Steht aber nicht fest, daß die Kläger von dieser Möglichkeit wußten, so entbehren die Rückschlüsse des Berufungsgerichts daraus, daß sie nicht auf einer entsprechenden Vereinbarung bestanden, in einem entscheidenden Punkt der Grundlage.

b) Das Berufungsurteil kann hinsichtlich der Abweisung des Hauptantrags auch nicht mit der Hilfsbegründung aufrechterhalten werden, daß die etwaige Vereinbarung eines Ankaufsrechts zugunsten der Kläger jedenfalls wegen Formmangels nichtig sei.

Dem Berufungsgericht ist allerdings darin beizutreten, daß auf eine Vereinbarung des von den Klägern geltend gemachten Inhalts § 313 BGB anzuwenden ist und daß sie deshalb gerichtlicher oder notarieller Beurkundung bedarf (Urteil des Senats vom 28. September 1962 - V ZR 8/61 - LM BGB § 313 Nr. 16). Richtig ist auch, daß diese Form hier nicht gewahrt ist. Denn auch die Verein-

barung über den Kaufpreis unterlag diesem Formerfordernis. Zur Auslegung einer notariellen Urkunde können zwar auch privatschriftliche Erklärungen herangezogen werden (Urteile des Senats vom 16. Juni 1967 - V ZR 102/64 - S. 8, und vom 13. Oktober 1967 - V ZR 83/66 - S. 18). Enthält aber der notarielle Vertrag wie hier über die Höhe des Kaufpreises nichts anderes als die Erklärung, daß über die Bedingungen zwischen den Beteiligten Einigkeit bestehe, so ist für eine bloße Auslegung kein Raum. Auch wenn die Parteien sich schon bei Abschluß des notariellen Vertrags mündlich über den Kaufpreis geeinigt hatten, war damit dem Formerfordernis nicht genügt.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Berufung auf den Formmangel hier am Einwand der unzulässigen Rechtsausübung scheitert. Das Berufungsgericht hat auf diese Frage zwar hingewiesen, hat aber von einer Antwort darauf absehen zu können geglaubt, da die Beklagte sich unabhängig von dem Formmangel mit Erfolg auch darauf berufe, daß ihr bei Abschluß der Verträge der Wille gefehlt habe, sich endgültig und abschließend zur Übertragung des Eigentums an den Grundstücken zu verpflichten. Dieser Hinweis macht indessen nach den voranstehenden Ausführungen eine Stellungnahme zur Frage der Anwendbarkeit des § 242 BGB nicht entbehrlich. Der Senat kann die Frage auch nicht von sich aus abschließend beantworten, da es an den dazu erforderlichen Feststellungen im Berufungsurteil fehlt. Das Berufungsgericht hat sich insbesondere, wie die Revision zutreffend rügt, noch nicht mit dem Vorbringen der Kläger befaßt, die Versagung des von ihnen geltend gemachten Anspruchs werde die Vernichtung ihrer wirtschaftlichen Existenz zur Folge haben (vgl. dazu BGHZ 12, 286; 23, 249; der Senat hat die

Rechtsprechung zur Bindung des Verkäufers eines Grundstücks nach Treu und Glauben an einen der Form des § 313 BGB entbehrenden Kaufvertrag zuletzt in dem zum Abdruck in der Entscheidungssammlung bestimmten Urteil vom 27. Oktober 1967 - V ZR 153/64 - zusammenfassend wiedergegeben).

c) Das Berufungsgericht hat ferner darauf hingewiesen, daß die Beklagte ihr Versprechen, den Klägern die Grundstücke später einmal zu Eigentum zu übertragen, insoweit gehalten habe, als sie ihnen durch Schreiben ihres erstinstanzlichen Prozeßbevollmächtigten vom 13. Dezember 1962 und später nochmals durch Schreiben vom 3. August 1965 die Grundstücke zum Kauf angeboten habe. Dabei mißt es jedenfalls hinsichtlich des zweiten Angebots die Angemessenheit des Kaufpreises am heutigen Verkehrswert der Grundstücke. Entscheidend ist indessen, ob dieser Maßstab richtig ist. Diese Frage ist von der oben erörterten vorangehenden Frage, ob und inwieweit die Beklagte überhaupt zur späteren Übereignung verpflichtet war, nicht zu trennen.

d) Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheitert der Hauptantrag der Kläger schließlich auch daran, daß die Beklagte die Grundstücke inzwischen veräußert habe und die jetzigen Eigentümer diese unter allen Umständen behalten wollten. Die Revision rügt demgegenüber mit Recht, daß diese Feststellung einer tragfähigen Grundlage entbehre. Die vom Berufungsgericht ohne nähere Angaben gekennzeichnete derzeitige Haltung der Eigentümer rechtfertigt nicht ohne weiteres die Annahme, daß der Beklagten im Falle ihrer Verurteilung die Erfüllung des Anspruchs der Kläger unmöglich wäre. Es kann deshalb

auf sich beruhen, ob ein etwaiges Unvermögen der Beklagten, das sie zu vertreten hätte, hier überhaupt ihrer Verurteilung entgegenstünde (vgl. RGZ 107, 15, 17; 160, 257, 263; Palandt/Danckelmann BGB 26. Aufl. § 275 Anm. 8).

III.

Da die Abweisung des Hauptantrags hiernach mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden kann und die Entscheidung sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig erweist, war das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, ohne daß die weiteren Angriffe der Revision und die Abweisung des Hilfsantrags der Erörterung bedurften. Das Berufungsgericht wird sich in der neuen Verhandlung

auch mit der Frage zu befassen haben, wie die in VIII des Vertrags vom 20. Oktober 1951 vereinbarte Wert-sicherungsklausel auszulegen ist und ob ihr Bedeutung für die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen zukommt (§ 3 WährG).

Dr. Piepenbrock

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger

Dr. Grell