

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: _____ nein

ZPO § 280

Eine Zwischenfeststellungsklage ist bereits dann zulässig, wenn beide Parteien mit Klage und Widerklage selbständige Ansprüche verfolgen, für die das streitige Rechtsverhältnis vorgreiflich ist, mögen sie auch in ihrer Gesamtheit die Ansprüche erschöpfen, die sich aus dem Rechtsverhältnis überhaupt ergeben können.

BGB §§ 125, 313

Auch bei unvollständiger Bezeichnung der zeitlichen Begrenzung und der Gegenleistung für ein in notarieller Urkunde eingeräumtes Ankaufsrecht kann die gesetzliche Form bezüglich der wirklich gemeinten, in einer privatschriftlichen Vereinbarung enthaltenen Begrenzung und Gegenleistung durch den Hinweis erfüllt sein, die notarielle Urkunde geschehe "in Vollzug" jener Vereinbarung.

BGH, Urt. v. 13. Oktober 1967 - V ZR 83/66 - OLG München
LG Kempten

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 83/66

URTEIL

Verkündet am

13. Oktober 1967

Hirth, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Kaufmanns Max K [REDACTED] in St. G [REDACTED],
F [REDACTED]straße [REDACTED],
2. des Bücherrevisors Walter W [REDACTED] in St. G [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionskläger,

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

gegen

den Fabrikanten Albert H [REDACTED] in L [REDACTED]/B.,
S [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. September 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das an Verkündungs-Statt den Parteien am 14. und 16. März 1966 zugestellte Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München mit dem Sitz in Augsburg vom 7. März 1966 wird mit der Maßgabe auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen, daß der Tenor des Berufungsurteils zu Nr. III wie folgt ergänzt wird: Im übrigen wird die Leistungsklage abgewiesen.

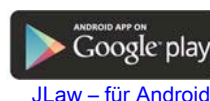
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Lindau für R. [REDACTED] Band 2, Bl. 11 [REDACTED] eingetragenen Grundstücks FlNr. 5 1/13 Fabrikgebäude mit eingebauten Wohnungen, Transformatorenstation und Hofraum, F. [REDACTED]-straße 16, 18 zu 16 Ar 70 qm. Er betrieb früher in diesem Anwesen einen Textilfabrikationsbetrieb. Im Jahre 1954 geriet er in finanzielle Schwierigkeiten. Seine Schulden beliefen sich gegenüber der Volksbank L. [REDACTED] auf 113 836,29 DM. Von diesen Schulden wurden nur 75 000 DM von der Sparkasse L. [REDACTED] gegen hypothekarische Sicherstellung als langfristiges Darlehen übernommen. Der Restbetrag von 38 836,29 DM war sofort zur Zahlung fällig.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

In dieser Lage wandte sich die für den Kläger handelnde Ehefrau H. [REDACTED] an die Beklagten, welche für den Betrieb des Klägers Interesse hatten. Es kam zum Abschluß der privatschriftlichen Vereinbarung vom 30. Juni 1954. Nach dieser Vereinbarung zahlten die Beklagten die fällige Schuld von 38 836,29 DM. Umgekehrt räumte der Kläger durch seine Ehefrau den Beklagten an dem Anwesen ein Nießbrauchsrecht und ein Ankaufsrecht ein. Dafür übernahmen die Beklagten die Lasten des Anwesens, insbesondere die Zinsen der verbleibenden Hypothek in Höhe von 75 000 DM. Im übrigen wurde dem Kläger ein jederzeitiges Ablösungsrecht eingeräumt, das wie folgt schriftlich niedergelegt wurde:

Falls es Herrn H. [REDACTED] gelingen sollte, während der Dauer des Vertrages durch einen dritten Geldgeber die gesamten Ansprüche der Herren K. [REDACTED] und W. [REDACTED] ablösen zu lassen, in welchem Falle der Nießbrauch sofort endigen soll, verpflichtet sich Herr H. [REDACTED], an die Herren K. [REDACTED] und W. [REDACTED] eine Entschädigung von je 5 000 DM zu bezahlen.

Die privatschriftliche Vereinbarung wurde vollzogen. Die Beklagten richteten in dem Anwesen des Klägers einen eigenen Fabrikationsbetrieb ein. Der Kläger bewilligte durch seine Ehefrau am 18. Oktober 1954 zu Urkunde des Notars Dr. St. [REDACTED] in L. [REDACTED] (URNr. 1878) das vorgesehene Ankaufsrecht. Als Vertragsdauer war zunächst die Zeit bis zum 31. Dezember 1959 vereinbart. Der Vertrag wurde später verlängert, und zwar am 2. Oktober 1961 bis zum 31. Dezember 1964 und am 22. Juli 1963 bis zum 31. Dezember 1971.

Die Eintragung des Nießbrauchsrechts in das Grundbuch erfolgte am 4. Oktober 1963, die Eintragung der Auflassungsvormerkung am 25. Januar 1955.

Ende des Jahres 1961 veräußerten die Beklagten ihren Betrieb an die Firma J[REDACTED] in M[REDACTED] Krs. Sc[REDACTED]. Gleichzeitig vermieteten sie die Fabrikationsräume an diese Firma bis zum Jahre 1971.

Im Jahre 1962 bat die Ehefrau des Klägers die Beklagten um Angabe ihrer Forderung, da der Kläger die Rechte der Beklagten ablösen wolle. Anschließend kam es zwischen der Bevollmächtigten des Klägers und den Beklagten zu einem Schriftwechsel. Schließlich erklärten die Beklagten am 24. April 1964 zu Urkunde des Notars Dr. St[REDACTED] in L[REDACTED] (URNr. 809) die Annahme des Ankaufsrechts und lehnten eine Ablösung ihrer Verpflichtungen ab.

Der Kläger hat an die Beklagten am 8. Juni 1964 48 836,29 DM überwiesen. Die Beklagten haben diese Zahlung nicht angenommen. Daraufhin hat der Kläger den Betrag beim Amtsgericht Lindau unter Verzicht auf die Zurücknahme hinterlegt.

Der Kläger hat Klage erhoben und die Feststellung begehrt, er sei berechtigt, die den Beklagten vereinbarungsgemäß zustehenden Ansprüche abzulösen, und durch die erfolgte Ablösung sei der Nießbrauch der Beklagten erloschen. Weiterhin hat der Kläger beantragt, die Beklagten zu verurteilen, Zug um Zug gegen Auszahlung des von ihm hinterlegten Betrages von 48.836,29 DM samt angefallenen Zinsen, ferner gegen ihre Befreiung von jeglicher Haftung gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse B[REDACTED] für deren auf dem Anwesen des Klägers dinglich gesicherte Darlehensforderungen

von insgesamt 75 000 DM, weiterhin gegen Zahlung der durch einen Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen auf das Anwesen des Klägers (abzüglich der vereinbarten Abschreibung von jährlich 5 %) in die Löschung des Nießbrauchsrechts sowie der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu willigen.

Zur Begründung seiner Klage hat der Kläger ausgeführt, das Ankaufsrecht sei wegen Formmangels nichtig. Ein Teil des Kaufpreises, nämlich die Zahlungsverpflichtung der Beklagten in Höhe von 10 000 DM, sei in das notarielle Protokoll nicht aufgenommen worden. Die Annahme des Ankaufsrechts verstoße auch gegen Treu und Glauben. Die Parteien hätten schon lange über die Ablösung der Forderung der Beklagten verhandelt. Die Beklagten hätten sich grundsätzlich mit der Ablösung einverstanden erklärt. Der Kläger sei auch zur Ablösung der berechtigten Forderung bereit und in der Lage gewesen. Unter diesen Umständen hätten die Beklagten das Ankaufsrecht nicht mehr annehmen können.

Das Ankaufsrecht könne auch nicht zu den Bedingungen des Jahres 1954 angenommen werden. Es müsse berücksichtigt werden, daß sich der Wert des Anwesens von 147 000 DM auf 336 000 DM (Frühjahr 1964) gesteigert habe.

Die Beklagten haben Klageabweisung beantragt und außerdem Widerklage mit dem Antrag erhoben, den Kläger zu verurteilen, sein vorbezeichnetes Grundstück an die Beklagten als Eigentümer zu unausgeschiedenen Bruchteilen hälften Zug um Zug gegen Übernahme aller im Grundbuch eingetragenen dinglichen Belastungen und aller diesen Belastungen zugrundeliegenden Verbindlichkeiten bis zum Höchstbetrag von 75 000 DM, gegen Erlaß der Darlehensschuld des Klägers an die Beklagten von 38 836,29 DM und gegen Zahlung von 10 000 DM durch die Beklagten an den Kläger aufzulassen.

Sie haben ausgeführt, die Berufung des Klägers auf eine Formnichtigkeit des Ankaufsrechts verstoße gegen Treu und Glauben. Der Kläger habe jahrelang Vorteile aus dem Vertrag gezogen. Er könne ihn jetzt nicht als nichtig hinstellen.

Das Ablösungsrecht sei nicht ausgeübt worden. Daher hätten sie, die Beklagten, das Ankaufsrecht noch wirksam annehmen können. Etwaige Wertsteigerungen des Anwesens seien ohne Bedeutung. Der Kläger habe noch am 22. Juli 1963 die Verlängerung des Vertrages bewilligt und damit den Vertrag bestätigt.

Die Beklagten hätten auch den Kläger bei den Verhandlungen über die Ablösung nicht hingehalten. Die von ihnen genannte Ablössungssumme von 250 000 DM bestehe ungefähr zu Recht.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage stattgegeben.

Dagegen hat sich der Kläger mit der Berufung gewandt und beantragt, unter Abänderung des angefochtenen Urteils 1. festzustellen, daß durch die mit der Urkunde des Notars Dr. Stumppel in Lindau vom 24. April 1964 (URNr. 809) erklärte Annahme der Einräumung eines Ankaufsrechts kein Kaufvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist, auf Grund dessen die Beklagten vom Kläger die Auflassung seines vorbezeichneten Grundstücks verlangen können; 2. die Beklagten zu verurteilen, Zug um Zug gegen die Einwilligung in die Auszahlung eines Teilbetrags von 38 836,29 DM, hilfsweise von 48 836,29 DM, der vom Kläger am 24. Juni 1964 bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Lindau hinterlegten Summe, ferner gegen ihre Befreiung von jeglicher

Haftung gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse L[REDACTED] für deren auf dem Anwesen des Klägers durch Hypothek gesicherten Darlehensforderung von 75 000 DM, hilfsweise außerdem gegen Ersatz der wertsteigernden Aufwendungen auf das Anwesen in die Löschung des im Grundbuch des Amtsgerichts Lindau Band 2, Bl. 11 S. 240 ff zu ihren Gunsten eingetragenen Nießbrauchsrechts sowie der eingetragenen Auflassungsvormerkung zu willigen; 3. die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten haben gebeten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Beide Parteien haben ihr früheres Vorbringen wiederholt und ergänzt. Die Beklagten haben sich in erster Linie auf den Standpunkt gestellt, das Ankaufsrecht sei nicht wegen Formmangels nichtig. Sie haben im übrigen das Urteil des Landgerichts verteidigt.

Das Oberlandesgericht hat das Urteil des Landgerichts abgeändert, der Feststellungsklage entsprochen und auf die Leistungsklage die Beklagten verurteilt, Zug um Zug gegen die Einwilligung des Klägers in die Auszahlung eines bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Lindau hinterlegten Betrags von 48 836,29 DM an die Beklagten, ferner Zug um Zug gegen Befreiung der Beklagten durch den Kläger von jeglicher Haftung gegenüber der Stadt- und Kreissparkasse L[REDACTED] für deren auf dem Anwesen des Klägers durch Hypothek gesicherten Darlehensforderung von 75 000 DM und schließlich Zug um Zug gegen Zahlung von 38 325,91 DM Aufwendungsersatz in die Löschung des im Grundbuch eingetragenen Nießbrauchsrechts und der dort eingetragenen Auflassungsvormerkung zu willigen. Weiterhin hat das Oberlandesgericht die Widerklage abgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben die Beklagten Revision eingelegt, mit der sie ihr bisheriges Begehren weiterverfolgen. Der Kläger bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

A) Das Oberlandesgericht hat hinsichtlich des Klagantrags zu 1) das nach § 256 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse aus folgenden Gründen bejaht: Der Feststellungsantrag gehe über die Leistungswiderklage insofern hinaus, als er nicht nur den Anspruch auf Auflassung betreffe, sondern auch das Zustandekommen eines Kaufvertrags. Darüberhinaus sei zu berücksichtigen, daß durch die Vereinbarungen vom Jahre 1954 besonders verwickelte Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien geschaffen worden seien. Aus einem allein die Widerklage abweisenden Urteil könnte der Umfang der Rechtskraft nicht so klar entnommen werden, wie aus dem begehrten Feststellungsurteil.

B) Dagegen bringt die Revision u.a. vor: Durch ein die Widerklage abweisendes Urteil stünde zugleich fest, daß durch die Annahme des Kaufangebots kein das Auflassungsbegehren der Beklagten rechtfertigender Kaufvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen sei. Die Rechte des Klägers würden bereits durch seine bloße Abwehr des Auflassungsbegehrens gewahrt. Jedenfalls könnte durch die Entscheidung über die Widerklage und den Klagantrag zu 2) (Einwilligung in die Löschung des

Nießbrauchsrechts und der Auflassungsvormerkung) keine Unklarheit über die Tragweite der Rechtskraft eines solchen Urteils entstehen.

C) Der Angriff hat im Ergebnis keinen Erfolg.

Zutreffend weist der Kläger darauf hin, daß sein Feststellungsantrag nach § 280 ZPO zulässig ist (vgl. BGH Urteil vom 8. Juli 1953 - II ZR 178/52, LM ZPO § 280 Nr. 2). Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob auch die Erfordernisse der gewöhnlichen Feststellungsklage nach § 256 ZPO gegeben sind. Der Streit der Parteien über die Frage, ob durch die Annahme vom 24. April 1964 ein Kaufvertrag zustande gekommen ist, betrifft ein Rechtsverhältnis, von dem die Entscheidung über das mit der Widerklage verfolgte Auflassungsbegehren als auch über den mit der Leistungsklage geltend gemachten Anspruch auf Einwilligung in die Löschung abhängt. Die Ausübung des Ablösungsrechts durch den Kläger - und damit sein darauf fußender Lösungsanspruch - wäre nach dem Vortrag der Parteien und der Vertragsauslegung des Tatrichters ausgeschlossen, wenn die Beklagten das Ankaufsrecht wirksam vollzogen hätten. Es erscheint ferner zweifelhaft, ob die mit der Leistungsklage und der Widerklage verfolgten Ansprüche die einzigen sind, die aus dem streitigen Rechtsverhältnis folgen, oder ob möglicherweise noch weitere Forderungen in Frage kommen, für die die rechtswirksame Ausübung des Ankaufsrechts vorgreiflich ist (vgl. RGZ 144, 54, 59, 61; 170, 328, 330). Doch braucht diese Frage nicht entschieden zu werden. Eine Zwischenfeststellungsklage ist jedenfalls bereits dann zulässig, wenn mit der Hauptklage mehrere selbständige Ansprüche aus dem Rechtsverhältnis verfolgt werden, mögen sie auch

in ihrer Gesamtheit die Ansprüche erschöpfen, die sich aus ihm überhaupt ergeben können (vgl. RGZ aaO). Dieser Rechtsgrundsatz muß aber auch dann gelten, wenn wie hier beide Parteien mit Klage und Widerklage mehrere selbständige Ansprüche verfolgen, für die das streitige Rechtsverhältnis vorgreiflich ist. Es besteht nämlich die Möglichkeit, daß Teilentscheidungen erlassen werden (§ 301 ZPO). Der rechtskräftigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens des Rechtsverhältnisses kann auch in Fällen der vorliegenden Art eine grundlegende Bedeutung für die etwaige spätere Teil (Schluß-)entscheidung zukommen.

Alles, was die Revision sonst noch gegen den Standpunkt des Oberlandesgerichts ins Feld führt, geht danach ins Leere.

II.

A) Zur sachlichen Berechtigung der mit Klage und Widerklage verfolgten Begehren hat das Berufungsgericht folgendes ausgeführt: Die Bestellung des Ankaufsrechts in der notariellen Urkunde vom 18. Oktober 1954 sei, von weiteren Bedenken (Fehlen der Befristung) abgesehen, jedenfalls nach §§ 313, 125 BGB nichtig, weil man nicht beurkundet habe, daß die Beklagten im Fall der Annahme des Ankaufsrechts an den Kläger zusätzlich 10 000 DM zu bezahlen hätten. Entgegen dem Vorbringen der Beklagten habe die Ehefrau des Klägers als seine Vertreterin das Protokoll nicht nur in der irrigen Annahme unterschrieben, es entspreche der privatschriftlichen Vereinbarung (unbeachtlicher Irrtum im Beweggrund). Sie habe in jenem Protokoll auf die Vereinbarung vom 30. Juni 1954 (ver-

sehentlich sei dort das Datum der aufgehobenen Absprache vom 12. Juni 1954 genannt worden) Bezug genommen. Diese Vereinbarung enthalte die Verpflichtung zur Zahlung von 10 000 DM und eine Befristung. Es sei daher nicht das protokolliert worden, was gewollt gewesen sei. Somit verbleibe es dabei, daß die Bestellung des Ankaufsrechts nichtig sei.

Der Kläger könne sich aber nach § 242 BGB nicht auf die Unwirksamkeit berufen. Es könne dahingestellt bleiben, welche Partei die größeren Vorteile aus der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 gezogen und ob eine der Parteien den Formmangel verschuldet habe. Entscheidend sei, daß die Parteien die Vereinbarung jahrelang vollzogen hätten. Beide Parteien hätten sie als vollgültig angesehen, und zwar bis zu dem Zeitpunkt, in welchem das Landgericht die Parteien mit Aufklärungsbeschluß vom 20. Mai 1965 auf den Formmangel hingewiesen habe. Dazu komme noch, daß die Beklagten dem Kläger im Jahre 1954 in einer äußerst bedrängten Lage beigeprungen seien. Unstreitig seien damals Schulden des Klägers in Höhe von 38 836,29 DM zur sofortigen Zahlung fällig und der Kläger zu dieser Zahlung nicht in der Lage gewesen. Der Kläger verdanke es den Beklagten, daß er heute noch Eigentümer des umstrittenen Anwesens sei, das im Jahre 1953/1954 zur Zwangsversteigerung stand. Es wäre grob unbillig, wenn der Kläger unter Berufung auf einen erst vom Gericht nach 11 Jahren Vertragsdauer aufgedeckten Formmangel die Beklagten auf Bereicherungsansprüche mit der Folge verweisen könnte, daß die Beklagten möglicherweise ihm noch eine Nutzungsentschädigung zahlen müßten. Dabei beziffere der Kläger die Bereicherungsan-

sprüche der Beklagten nur mit 38 836,29 DM in Höhe des seinerzeit von den Beklagten für ihn bezahlten Betrags. Treu und Glauben entspreche es allein, die Vereinbarung vom 30. Juni 1954 so abzuwickeln, wie sie gemeint gewesen sei, und auf den Formmangel des notariellen Protokolls keine Rücksicht zu nehmen.

Trotzdem sei der Rechtsstandpunkt des Klägers im End-
ergebnis berechtigt, da er wirksam sein Ablösungsrecht
ausgeübt habe oder zumindest so zu behandeln sei, als ob
er das Ablösungsrecht wirksam ausgeübt hätte. Mit der
privatschriftlichen Vereinbarung vom 30. Juni 1954 sei
zwar das Verhältnis des Ablösungsrechts zum Nießbrauch,
nicht aber das Verhältnis des Ablösungsrechts zum Ankaufs-
recht der Beklagten geregelt worden. Bezüglich des Nieß-
brauchs sei in Nr. 7 der Vereinbarung festgelegt, daß er
im Falle einer Ablösung sofort endigen solle. Das gleiche
müsse aber auch für das Ankaufsrecht gelten. Im Vertrag
sei den Beklagten ein jederzeit vollziehbares Ankaufs-
recht und umgekehrt dem Kläger ein jederzeit vollziehbares
Ablösungsrecht eingeräumt. Bei dieser Gestaltung könne
der Vertrag nur dahin sinnvoll ausgelegt werden, daß die
Ausübung eines jeden Rechts das Gegenrecht ausschließen
müsse. Sobald die Beklagten das Ankaufsrecht vollzogen
hätten, hätte ihnen ein Anspruch auf Auflassung des Grund-
stücks zugestanden. Dann wäre zu ihren Gunsten ein end-
gültiger Zustand geschaffen worden, der nicht mehr durch
Ausübung eines Ablösungsrechts hätte rückgängig gemacht
werden können.

In gleicher Weise habe bei einer nach Treu und Glauben
ausgerichteten Vertragsauslegung die jederzeit mögliche

Ausübung des Ablösungsrechts nicht nur den Nießbrauch, sondern auch das Ankaufsrecht beenden sollen. Das ergebe sich schon aus dem Sinn des Wortes Ablösung. Damit sei gemeint, der Kläger könne durch Bezahlung der Aufwendungen der Beklagten erreichen, daß das Grundstück wieder voll seinem Vermögen zufalle, d.h. zu seinen Gunsten wieder ein endgültiger Zustand hinsichtlich des Grundstücks geschaffen werde. Dazu gehöre nicht nur die Beendigung des Nießbrauchs der Beklagten, sondern auch das Erlöschen des Ankaufsrechts. Es sei auch nicht einzusehen, aus welchen Gründen der Kläger nur ein jederzeit ausübbares Recht haben sollte, die Ablösungsforderung der Beklagten zu bezahlen, das Grundstück wieder mit Nutzung und Last zu übernehmen, und dann trotzdem noch Gefahr laufen solle, bis zum Jahre 1971 jederzeit das Grundstück wieder zu verlieren, und zwar zu den im Jahre 1954 ausgehandelten Bedingungen.

Allerdings habe das Ablösungsrecht nur durch Zahlung der Ablösungssumme ausgeübt werden können und der Kläger diese Zahlung vor Annahme des Ankaufsrechts durch die Beklagten nicht geleistet. Daran dürfe sein Begehren aber nicht scheitern. Die den Parteien in der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 zugebilligten Rechte seien verschieden schwer zu verwirklichen. Die Beklagten seien bei der Ausübung ihres Rechts nicht auf die Mitwirkung des Klägers angewiesen gewesen, während der Kläger umgekehrt bei der Ausübung seines Rechts im sehr erheblichen Maße der Mitwirkung der Beklagten bedurft habe. Er habe keine Kenntnis von der Ablösungssumme haben können und sei daher darauf angewiesen gewesen, daß die Beklagten ihm substantiiert diese Ablösungssumme unter Rechnungslegung

bekannt gaben. Die Beklagten hätten daher im Gegensatz zum Kläger jederzeit ohne Schwierigkeit die Ausübung des Ablösungsrechts durch den Kläger zu vereiteln vermocht. Der Vertrag sei infolgedessen dahin auszulegen, daß zum Ausschluß des Ankaufsrechts schon ein Annahmeverzug der Beklagten hinsichtlich der Entgegennahme der Ablössungssumme genüge. Nur dann sei jeder Vertragspartner gleichgestellt. Setze der Kläger die Beklagten zunächst in Annahmeverzug hinsichtlich der Ablössungssumme, sei das Ankaufsrecht erloschen, nähmen dagegen die Beklagten vorher das Verkaufsangebot an, sei das Ablösungsrecht erloschen. Damit sei den berechtigten Interessen beider Parteien gleichermaßen Rechnung getragen.

Aus dem vorgelegten Schriftwechsel und aus den Bekundungen der Zeugen ergebe sich, daß Frau H. [REDACTED] für den Kläger ab März 1962 zunächst mündlich und dann immer wieder schriftlich die Bekanntgabe der Ablösungsforderung der Beklagten zwecks Ablösung ihrer Ansprüche verlangt habe. Die Beklagten hätten sich auch dem Grundsatz nach mit dem Ablösungsverlangen des Klägers einverstanden erklärt, es jedoch unterlassen, Rechnung über ihre Ablösungsforderung zu legen. Diese Rechnung hätten sie erst im gegenwärtigen Prozeß mit Schriftsatz vom 17. Februar 1965 gelegt. Damit seien sie in Annahmeverzug geraten. Unter den gegebenen Umständen habe gemäß § 295 BGB ein wörtliches Angebot des Klägers bezüglich der Ablösung zur Herbeiführung des Annahmeverzugs genügt. Der Kläger sei zur Bezifferung der den Beklagten zustehenden Forderung auf deren Rechnungslegung angewiesen gewesen. Insbesondere habe er sich nicht mit einer Pauschalforderung von 250 000 DM begnügen müssen. Wie sich in

der Berufungsinstanz herausgestellt habe, sei eine Forderung in dieser Höhe auch nicht im entferntesten berechtigt. Von dem Kläger habe vor Erstellung einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung auch keine Teilleistung in Höhe des hinterlegten Betrages verlangt werden können. Bei gutem Willen wäre den Beklagten eine derartige Rechnungslegung binnen kurzer Frist (jedenfalls nicht erst nach fast 3 Jahren) jederzeit möglich gewesen. Vor Rechnungslegung habe er überhaupt nichts zu leisten brauchen. Mit Eintritt des Annahmeverzuges sei das Ankaufsrecht der Beklagten erloschen. Sie hätten auch nicht bewiesen, daß der Kläger zur Leistung der Ablösung nicht in der Lage gewesen sei.

Im übrigen verstoße die Annahme des Ankaufsrechts im Hinblick auf das besondere Verhalten der Beklagten gegen Treu und Glauben. Sie hätten seit März 1962 jahrelang mit den Vertretern des Klägers über die Ablösungssumme verhandelt und sich insbesondere grundsätzlich mit der Ablösung einverstanden erklärt. Die Ablösung hätte lediglich deshalb nicht durchgeführt werden können, weil sie keine Rechnung über ihre Ablösungsforderung stellten. Deshalb hätten sie nicht mehr einseitig von der Ablösung absehen und das Ankaufsrecht überraschend am 24. April 1964 annehmen dürfen. Sie hätten auch zunächst mit Schreiben vom 20. Februar 1964 einen unzutreffenden Grund für ihr Verhalten angegeben. Schließlich könne auch nicht zu Ungunsten des Klägers die Verlängerung des Vertrags und die Eintragung des Nießbrauchs herangezogen werden. Wie sich aus dem Schriftwechsel und den Zeugenaussagen ergebe, habe die Vertreterin des Klägers immer wieder auf der Ausübung des Ablösungsrechts

bestanden. Nur unter diesem Vorbehalt sei im Jahre 1963 der Vertrag verlängert und die Nießbrauchseintragung bewilligt worden. Der Vertrag sei auch nur so verlängert worden, wie er abgeschlossen gewesen sei, also mit dem Recht auf jederzeitige Ausübung des Ablösungsrechts. Im übrigen sei die Verlängerung und die Eintragung des Nießbrauchs allein auf Wunsch der Beklagten geschehen.

B) Die Revision geht mit dem Oberlandesgericht davon aus, daß sich der Kläger auf die "etwaige" Formnichtigkeit des den Beklagten bewilligten Ankaufsrechts gemäß § 242 BGB nicht berufen könne, weil dies zu untragbaren Ergebnissen führen und daher Treu und Glauben widersprechen würde. Die Revision beanstandet sodann die Meinung des Berufungsgerichts, der Kläger habe das ihm vertraglich vorbehaltene Ablösungsrecht rechtzeitig, nämlich noch vor der Annahmeerklärung der Beklagten ausgeübt oder sei zumindest so zu behandeln, als ob das der Fall wäre.

1. Bevor auf diese Rügen einzugehen ist, muß zunächst folgendes bemerkt werden: Gegen die Annahme des Berufungsgerichts, das vom Kläger bewilligte Ankaufsrecht ermangele der nach § 313 BGB erforderlichen Form (vgl. hierzu Senatsurteil vom 28. September 1962 - V ZR 8/61, LM BGB § 433 Nr. 16; RGZ 169, 65, 71) und sei deshalb nach §§ 313, 125 BGB nichtig, bestehen Bedenken. Schon das Landgericht hat auf Grund des Vortrags des Klägers in den Schriftsätzen vom 21. und 28. Juni 1965 sowie der Beklagten im Schriftsatz vom 21. Juni 1965 festgestellt, die Parteien hätten bis zur Aufklärung durch seinen Beschluß vom 20. Mai 1965 nicht bewußt, daß die notarielle

... Urkunde vom 18. Oktober 1954 (und damit auch die Annahmeerklärung der Beklagten vom 24. April 1964) von der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 abweicht. Diese Feststellung haben die Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 25. Januar 1966 S. 10 durch ihren Vortrag nochmals bekräftigt, auch sie seien der Meinung gewesen, mit ihrer Annahmeerklärung den Kaufvertrag zu den Bedingungen der Nr. 8 der privatschriftlichen Vereinbarung vom 30. Juni 1954 zustande zu bringen. Wenn auch in der Urkunde vom 18. Oktober 1954 (und damit in der ihr entsprechenden Annahmeerklärung vom 24. April 1964) nicht ausdrücklich alles protokolliert worden ist, was gewollt war, so folgt daraus noch nicht, daß die Einräumung des Ankaufsrechts nichtig ist. Mit den Worten "In Vollzug dieses Vertrages" (gemeint ist die privatschriftliche Vereinbarung vom 30. Juni 1954) hat, wie auch das Berufungsgericht nach seiner Bemerkung, jene schriftliche Vereinbarung sei "Gegenstand" der notariellen Urkunde geworden, annimmt, der Kläger vor dem Notar hinsichtlich des Ankaufsrechts alles erklären wollen, was bereits schriftlich niedergelegt war. Der Kläger hat also den Kaufpreis und die zeitliche Begrenzung des Ankaufsrechts wie in der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 festlegen wollen, und die Beklagten als Erklärungsempfänger haben ihn zustimmend so verstanden (vgl. Soergel/Siebert BGB 10. Aufl. § 119 Rdn. 13 und § 133 Rdn. 11). Dieser wahre Wille des Erklärenden ist maßgebend (vgl. BGH Urteil vom 21. Mai 1959 - II ZR 165/57, LM BGB § 119 Nr. 6). Für eine Irrtumsanfechtung oder eine Auslegung ist unter solchen Umständen insoweit kein Raum. Die Lage ist die gleiche wie bei Verträgen über einen

nur falsch bezeichneten Gegenstand. Sie sind wirksam über den wirklich gemeinten Gegenstand zustande gekommen. Die gesetzliche Form gilt mit Bezug auf diesen Gegenstand als erfüllt (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 1967 - V ZR 4/66, WM 1967, 701, 702; ferner Soergel/Siebert aaO § 125 Rdn. 10). Infolgedessen hat der Kläger das Ankaufsrecht am 18. Oktober 1954 formgültig eingeräumt.

2. Damit ist aber noch nicht gesagt, daß durch die notarielle Annahmeerklärung der Beklagten ein Kaufvertrag zustande gekommen ist. Die Bedingungen, unter denen das Ankaufsrecht nach dem Willen des Klägers ausgeübt werden durfte, hat das Berufungsgericht im Wege der Auslegung der notariellen Urkunde vom 18. Oktober 1954 ermittelt. Dazu hat es die privatschriftliche Vereinbarung vom 30. Juni 1954 (im Protokoll des Notars ist versehentlich von der Vereinbarung vom 12. Juni 1954 gesprochen) mit herangezogen. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Wenn der Kläger im notariellen Protokoll auf die Vereinbarung vom 30. Juni 1954 hingewiesen hat, ist sie zwar nicht Bestandteil der beurkundeten Erklärung geworden. Ihr Inhalt kann aber als Ergänzung dessen, was tatsächlich beurkundet ist, verwertet werden (vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 1967 - V ZR 102/64 S. 8). So hat sie das Oberlandesgericht im Ergebnis auch gewürdigt. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Vereinbarung vom 30. Juni 1954 im Hinblick auf ihre Regelungen in Nr. 5 (Vorkaufsrecht; vgl. Senatsurteil vom 17. Mai 1967 - V ZR 96/64 S. 5) und in Nr. 8 (Ankaufsrecht; vgl. RGZ 169, 65, 71; aber auch RGZ 169, 185, 190) insgesamt

(§ 139 BGB; vgl. Nr. 10 der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 in Verbindung mit BGHZ 45, 376, 380) der Form des § 313 BGB bedurfte. Zur Auslegung eines beurkundeten Rechtsgeschäfts können jedenfalls auch nach § 125 BGB nichtige Abreden herangezogen werden (vgl. RGZ 52, 217, 219; RG Recht 1919 Nr. 1251; Soergel/Siebert aaO § 125 Rdn. 9).

Das Oberlandesgericht hat aus dem Zusammenhang aller in der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 enthaltenen Abreden und auf Grund der Interessenlage der Parteien den Inhalt des Ankaufsrechts für die Urkunde vom 18. Oktober 1954 im Wege der Auslegung dahin ermittelt, daß die Ausübung des Ablösungsrechts durch den Kläger (oder "einen dritten Geldgeber"; Nr. 7 und 9 der Vereinbarung vom 30. Juni 1954) das Ankaufsrecht "ausschließt". Diesen Standpunkt haben auch die Beklagten anfangs eingenommen (vgl. ihren Schriftsatz vom 25. Januar 1966 S. 17). Umgekehrt sollte die Ausübung des Ankaufsrechts das Ablösungsrecht des Klägers entfallen lassen. Die Befugnis zur Ablösung bedeutete den Feststellungen des Berufungsgericht zufolge die Möglichkeit, durch Bezahlung der von den Beklagten gemachten Aufwendungen das Grundstück wieder voll dem Vermögen des Klägers zuzuführen, d.h. zu seinen Gunsten wieder einen endgültigen Zustand hinsichtlich des Grundbesitzes zu schaffen.

Was die Revision hiergegen einwendet, ist nicht stichhaltig. Soweit sie gegenüber der Auslegung des Oberlandesgerichts auf den Wortlaut der Verträge vom 12. Juni 1954, 30. Juni 1954 und der Urkunde vom 18. Oktober 1954 hinweist, ist ihr entgegenzuhalten, daß nach § 133 BGB bei der Auslegung einer Willenserklärung der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn des

Ausdrucks zu haften ist. Diesen Grundsatz hat der Tatrichter befolgt. Ob die Urkunde vom 18. Oktober 1954 den maßgebenden Willen des Erklärenden vollständig und richtig wiedergibt, kann erst im Wege der Auslegung ermittelt werden. Das Berufungsgericht hat nicht, wie die Revision meint, einer klaren und zweifelsfreien Erklärung eine ihrem Wortlaut widersprechende Deutung gegeben. Auch die Rüge der Verletzung des § 286 ZPO stellt sich lediglich als ein in die Form einer Verfahrensrüge gekleideter, auf den Wortlaut der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 gestützter Angriff gegen die tatrichterliche Würdigung und damit als ein unzulässiger Versuch dar, ihre eigene Vertragsauslegung an die Stelle derjenigen des Tatrichters zu setzen.

3. Ohne Rechtsverstoß hat das Oberlandesgericht hiernach darauf abgestellt, ob der Ankauf von den Beklagten im Zeitpunkt ihrer notariell beurkundeten Annahme am 24. April 1964 angesichts der zuvor ausgeübten Befugnis zur Ablösung noch vollzogen werden konnte. Es hat dies ohne Rechtsirrtum verneint.

a) Gegenüber der Auslegung des Berufungsgerichts, zum Ausschluß des Ankaufsrechts habe bereits ein Annahmeverzug der Beklagten hinsichtlich der Entgegennahme der Ablösungssumme genügt, rügt die Revision, das Oberlandesgericht habe die besonderen Umstände außer acht gelassen, die zu der Vereinbarung vom 30. Juni 1954 geführt hätten. Solche vom Berufungsgericht angeblich nicht berücksichtigten Umstände vermag die Revision, wie der Kläger in der Revisionsbeantwortung zutreffend bemerkt, jedoch nicht anzuführen. Das Berufungs-

gericht hat die von den Revisionsklägern hervorgehobenen Umstände, wie die Rechtsmittelbegründung jeweils selbst zugibt, berücksichtigt. Die Auslegung des Berufungsgerichts ist möglich und daher für die Revisionsinstanz bindend.

b) Das Oberlandesgericht hat in rechtlich unangreifbarer Würdigung die den Vereinbarungen entnommenen Voraussetzungen des Annahmeverzugs auf seiten der Beklagten als erfüllt angesehen. Auf ein Verschulden des Gläubigers, das die Revision leugnet, kommt es hierbei nicht an. Soweit sich die Revision mit dem Hinweis, die Beklagten hätten die Ausübung des Ablösungsrechts nicht schuldhaft vereitelt, gegen die Ausführungen des Oberlandesgerichts wendet, das Verhalten der Beklagten bei den jahrelangen Verhandlungen über die Ablössungssumme lasse ihre unerwartete Annahme des Ankaufsrechts als treuwidrig erscheinen, muß ihr Angriff schon deshalb erfolglos bleiben, weil diese Ausführungen im Berufungsurteil eine Hilferwägung darstellen und die Entscheidung bereits durch den Hauptgrund, die Beklagten hätten sich in einem das Ankaufsrecht ausschließenden Annahmeverzug befunden, getragen wird.

c) Hiernach hat das Oberlandesgericht ohne Rechtsverstoß angenommen, daß ein Kaufvertrag nicht zustande gekommen (Klagantrag 1) und das Auflassungsbegehren der Beklagten (Widerklage) unbegründet ist.

Der Entscheidung über den Klagantrag 2) liegt die Ansicht des Oberlandesgerichts zugrunde, die privatschriftliche Vereinbarung vom 30. Juni 1954 sei für beide Vertragspartner trotz des aus § 313 BGB abgeleiteten

Formmangels nach § 242 BGB verbindlich. Die Frage, ob diesem Standpunkt, für dessen Berechtigung insbesondere das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. November 1957 - VII ZR 42/57 - (NJW 1958, 217, 219) spricht, beizutreten wäre, kann im Rahmen der revisionsrechtlichen Nachprüfung offen bleiben. Die Revision vermag nämlich weder im Fall der Wirksamkeit noch in dem der Unwirksamkeit jener Vereinbarung die Abweisung des Klageantrags 2) zu erreichen. Geht man mit dem Berufungsgericht von der Wirksamkeit aus, darf der Kläger, wie das Oberlandesgericht irrtumsfrei angenommen hat, auf Grund der Vereinbarung Löschung der Auflassungsvormerkung und des Nießbrauchs unter den im Klagantrag zu 2) - z.T. nur hilfsweise - vorgesehenen Einschränkungen beanspruchen. Die Feststellungen des Tatrichters zur Höhe des Aufwendungsersatzes begegnen keinen rechtlichen Bedenken und werden von der Revision auch nicht beanstandet. Hält man hiergegen die Vereinbarung vom 30. Juni 1954 für formnichtig und § 242 BGB nicht für anwendbar, steht dem Kläger das Lösungsverlangen nach § 812 BGB zu. Da nur die Beklagten Revision eingelegt haben, dürfen ihnen die zuerkannten Zug- um Zug-Leistungen des Klägers, die ihrem Hilfsbegehren voll entsprechen, nicht verkürzt werden. Am Ergebnis, zu dem das Berufungsgericht insoweit gelangt ist, ändert sich mithin nichts.

Der Tenor des angefochtenen Urteils ist lediglich im Hinblick darauf zu ergänzen, daß der Klagantrag 2) in erster Linie geringere Gegenleistungen des Klägers vorsieht als sie das Berufungsgericht bemessen hat und daß die Leistungsklage deshalb insoweit abzuweisen ist.

III.

Da das Rechtsmittel sachlich keinen Erfolg hat,
ist die Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO
zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Mattern

Rothe

Dr. Grell

Dr. Freitag