BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 90/03

Verkündet am:
26. März 2004
K a n i k,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 145, 311b Abs. 1 Satz 1

Der Eigentümer eines Grundstücks kann sich in einem notariell beurkundeten unwiderruflichen Angebot zum Verkauf des Grundstücks vorbehalten, das Angebot mit der Folge zu widerrufen, daß das Angebot befristet ist, und einen erklärten Widerruf zurückzunehmen, solange das Angebot nicht erloschen ist. Die Erklärung, den Widerruf zurückzunehmen, bedarf in diesem Fall nicht der Beurkundung.

BGH, Urt. v. 26. März 2004 - V ZR 90/03 - OLG München
LG München II

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. März 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Klein, Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 19. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 27. Februar 2003 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Klägerin erkannt worden ist.

Die Klage ist dem Grunde nach gerechtfertigt.

Die Anschlußrevision der Beklagten wird zurückgewiesen.

Im übrigen wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten waren Eigentümer eines Grundstücks in W. .
Am 14. Juni 2000 boten sie der Klägerin in notariell beurkundeter Form das Grundstück für 5.426.000 DM zum Kauf an. In dem Angebot heißt es u.a.:

> "An das Angebot hält sich der Anbietende bis einschließlich 31.12.2000 unwiderruflich gebunden. Nach Ablauf dieser Frist kann das Angebot schriftlich widerrufen werden.
>
> Wird das Angebot widerrufen, so erlischt es mit Ablauf von zwei Monaten, nachdem der Widerruf dem Angebotsempfänger zugegangen ist, es sei denn, er wurde vor Fristablauf schriftlich zurückgenommen".

Die Klägerin wollte das Grundstück bebauen. Die Verhandlungen mit dem Landkreis als Baubehörde führte ihr Vater für sie. Mit ihrem Vater am 21. Dezember 2000 und ihr selbst am 2. Januar 2001 zugegangenem Schreiben vom 15. Dezember 2000 erklärten die Beklagten, das Angebot vom 14. Juni 2000 zu widerrufen.

Am 28. Februar 2001 trafen die Beklagten mit dem Vater der Klägerin zusammen und erklärten schriftlich:

> "Hiermit ziehen wir unseren Widerruf des Angebots auf Abschluß eines Kaufvertrags (Urkundenrolle Nr. S /00 Dr. S.) vom 15. Dezember 2000 zurück.
>
> Gleichzeitig widerrufen wir dieses Angebot mit Wirkung ab dem heutigen Tag. Das Angebot erlischt somit am 28. April 2001".

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Im Anschluß hieran erklärte der Vater der Klägerin auf demselben Schriftstück:

> "Hiermit erkläre ich mich bereit, als Bindungsentschädigung für die Zeit vom 28. Februar 2001 bis 28. April 2001 Zinsen in Höhe von DM 20.000 monatlich zu übernehmen.
>
> Wird das Angebot vor dem 28. April 2001 angenommen bzw. erklärt der Angebotsempfänger vor dem 28. April 2001, daß er das Angebot nicht annimmt, entfällt ab diesem Zeitpunkt die Zinsverpflichtung".

Ende März 2001 verkauften die Beklagten das Grundstück für 6.000.000 DM der W. Wohnungsbaugesellschaft mbH (W.). Für die W. wurde am 31. März 2001 eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Mit am 12. April 2001 beurkundeter Erklärung nahm die Klägerin das Kaufvertragsangebot vom 14. Juni 2000 an. Mit Rang nach der für die W. eingetragenen Vormerkung wurde eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Klägerin auf den Erwerb des Grundstücks eingetragen. Am 2. Juli 2001 wurde die W. als Eigentümerin eingetragen.

Die Klägerin hat von den Beklagten 1.116.737,53 DM zuzüglich Zinsen als entgangenen Gewinn und als Ersatz von Kosten verlangt, die ihr durch die Beurkundung der Annahme des Angebots, für die Eintragung der Vormerkung, für die Erwirkung eines Negativbescheids der Gemeinde und für einen bei dem Landkreis erwirkten Bauvorbescheid entstanden sind. Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 549.127,48 € (1.074.000 DM) zuzüglich Zinsen stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Klage abgewiesen, soweit sie über die durch die Beurkundung der Annahmeerklärung, die Eintragung der Vormer-

kung und das Negativzeugnis der Klägerin entstandenen Kosten von 11.303,54 € hinausgeht. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils; die Beklagten erstreben mit der Anschlußrevision die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht verneint das Zustandekommen eines Kaufvertrages zwischen den Parteien. Es meint, durch die Widerrufserklärung der Beklagten vom 15. Dezember 2000 sei das Angebot der Beklagten vom 14. Juni 2000 mit Ablauf des 28. Februar 2001 erloschen. Ob der Zugang des Schreibens bei dem Vater der Klägerin am 21. Dezember 2000 den Zugang an die Klägerin bewirkt habe, könne dahingestellt bleiben. An dem Erlöschen des Angebots habe die Erklärung der Beklagten vom 28. Februar 2001 nichts geändert, weil die zur Rücknahme des Widerrufs in dem Angebot enthaltene Regelung unwirksam sei. Die Ausgestaltung des Widerrufs als zurücknehmbar lasse den Angebotsempfänger in unzulässiger Weise darüber im Unklaren, ob ein ausgesprochener Widerruf zum Erlöschen des Angebots geführt habe.

Durch ihre Erklärung vom 28. Februar 2001 hätten die Beklagten jedoch die Erwartung der Klägerin begründet, das Angebot noch annehmen zu können. Nach den Grundsätzen des Verschuldens bei den Vertragsverhandlungen hätten sie daher die durch die Beurkundung der Annahmeerklärung, die Ein-

tragung der Vormerkung und die Erwirkung des Negativbescheids der Klägerin entstandenen Kosten zu erstatten.

Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

1. Ohne Erfolg wendet sich die Revision allerdings gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, durch ihre Erklärung vom 15. Dezember 2000 hätten die Beklagten das Angebot vom 14. Juni 2000 wirksam widerrufen.

a) Ob das Angebot der Beklagten erst nach dem 31. Dezember 2000 widerrufen werden konnte, wie die Revision geltend macht, oder ob die Widerrufserklärung schon zuvor abgegeben werden konnte und dann mit Ablauf des 31. Dezember 2000 wirksam wurde, wie das Berufungsgericht meint, ist durch Auslegung des Angebots zu bestimmen. Sie ist grundsätzlich dem Tatrichter vorbehalten und für das Revisionsgericht bindend. Sie kann von dem Senat nur darauf überprüft werden, ob der Auslegungsstoff vollständig berücksichtigt worden ist, ob gesetzliche oder allgemein anerkannte Auslegungsregeln, ob die Denkgesetze oder allgemein anerkannte Erfahrungssätze verletzt worden sind oder ob die Auslegung auf einem im Revisionsverfahren gerügten Verfahrensfehler beruht (st. Rspr., vgl. BGHZ 135, 269, 273; BGH, Urt. v. 5. Juli 1990, IX ZR 10/90, WM 1990, 1549, 1551; Senatsurt. v. 14. Oktober 1994, V ZR 196/93, WM 1995, 263; BGH, Urt. v. 29. März 2000, VIII ZR 257/98, NJW 2000, 2508, 2509 und v. 13. März 2003, IX ZR 199/00, NJW 2003, 2235, 2236). Dieser Prüfung hält die Auslegung des Berufungsgerichts stand. Die Revision zeigt auch weder einen Auslegungsfehler noch einen Verfahrensfeh-

ler auf. Daß eine andere Auslegung möglich ist, macht die vorgenommene Auslegung nicht fehlerhaft.

b) Ist die Klägerin von ihrem Vater nicht nur gegenüber der Baubehörde, sondern, wie die Beklagten behaupten, auch ihnen gegenüber vertreten worden, erlosch das Angebot aufgrund des Zugangs der Widerrufserklärung an den Vater der Klägerin am 21. Dezember 2000 grundsätzlich mit Ablauf von zwei Monaten nach dem 31. Dezember 2000, also mit Ablauf des 28. Februar 2001. War der Vater der Klägerin gegenüber den Beklagten dagegen nicht zur Vertretung der Klägerin berechtigt, erlosch das Angebot nach Zugang des Widerrufs bei der Klägerin am 2. Januar 2001 grundsätzlich mit Ablauf des 2. März 2001.

2. Aufgrund des Widerrufs ist das Angebot der Beklagten jedoch nicht mit Ablauf des 28. Februar 2001 bzw. des 2. März 2001 erloschen, vielmehr ist durch die Annahmeklärung der Klägerin vom 12. April 2001 ein Kaufvertrag über das Grundstück zu den Bedingungen des Angebots zustande gekommen. Denn die Beklagten haben den Widerruf am 28. Februar 2001 wirksam zurückgenommen. Die dem zugrunde liegende Regelung ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wirksam.

a) Der Antrag auf Abschluß eines Vertrages ist ab seinem Zugang bei dem Angebotsempfänger (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB) grundsätzlich bindend (§ 145 Halbs. 1 und 2 BGB). Die Dauer der Bindung richtet sich nach §§ 147 bis 149 BGB. Nach § 148 BGB kann der Anbietende eine Frist für die Annahme bestimmen. Damit ist ihm die Möglichkeit eröffnet, die Dauer der Wirksamkeit des Angebots unabhängig von § 147 BGB auszugestalten. Ob und in welchem

Zeitraum ein Angebot angenommen werden kann, ist hiernach vom Willen des Anbietenden abhängig.

§§ 145 ff BGB schließen weitere Modifikationen der Wirksamkeit und der Dauer eines Angebots nicht aus. So kann ein Angebot unbefristet, jedoch widerruflich ausgestaltet werden (vgl. BGH, Urt. v. 8. März 1984, VII ZR 177/82, NJW 1984, 1885; Bamberger/Roth/Eckert, BGB, § 145 Rdn. 29; MünchKomm-BGB/Kramer, 4. Aufl., § 145 Rdn. 7; Staudinger/Bork, BGB [2003], § 145 Rdn. 27 ff; Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des BGB, 8. Aufl., § 29 Rdn. 36; Medicus, Allgemeiner Teil des BGB, 7. Aufl., § 26 Rdn. 366). Umgekehrt kann die Unwiderruflichkeit eines Angebots befristet werden. Der Ablauf einer in das Angebot aufgenommenen Frist kann dazu führen, daß das Angebot erlischt, oder nur dazu, daß die Unwiderruflichkeit des Angebots endet. Ebenso ist es möglich, die Wirkung des Widerrufs als Befristung des Angebots auszugestalten.

Der Antragende ist von Rechts wegen auch nicht gehindert, den Widerruf seines Angebots widerruflich auszugestalten. Der Grundsatz, daß die Ausübung eines Gestaltungsrechts nicht von einer Bedingung abhängig gemacht werden soll (vgl. Senat, BGHZ 97, 264, 266 m.w.N.), steht einer solchen Regelung nicht entgegen. Zweck des von der Rechtsprechung entwickelten Grundsatzes ist es, zu verhindern, daß der Empfänger einer einseitigen gestaltenden Willenserklärung darüber im Ungewissen bleibt, ob durch die Erklärung seines Vertragspartners eine Rechtsänderung bewirkt worden ist (Senat, aaO, 267; Erman/Hefermehl, BGB, 10. Aufl., § 158 Rdn. 15; MünchKomm-BGB/Westermann, aaO, § 158 Rdn. 28; Staudinger/Wolf, BGB [2003], § 158 Rdn. 34; von Bülow JZ 1979, 430, 431). So verhält es sich nicht, wenn der Wi-

derruf eines Vertragsangebots als zurücknehmbar ausgestaltet wird. Eine Ungewißheit des Angebotsempfängers über seine Rechte kann hierdurch grundsätzlich nicht eintreten. Führt der Widerruf - wie hier - nicht zum Erlöschen, sondern nur zur Befristung des Angebots, bleibt seine Rechtsstellung bis zum Ablauf der nunmehr geltenden Annahmefrist unverändert. Wird der Widerruf vor Ablauf dieser Frist zurückgenommen, entfällt zwar die Annahmefrist, seine Rechte bleiben hiervon aber unberührt. Ebenso wie der Widerruf wird die Rücknahmeerklärung mit Zugang bei dem Angebotsempfänger wirksam (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB). Eine Ungewißheit über die Annahmefähigkeit des Angebots kann grundsätzlich nicht eintreten. Deswegen kann auch offen bleiben, ob der hier im Angebot vorbehaltene Widerruf überhaupt als Gestaltungsrecht oder nicht als reine Fristenregelung anzusehen ist.

b) Hiervon zu trennen ist die Frage, ob die Rücknahme des Widerrufs der für das Angebot vorgeschriebenen Form bedarf. Diese Frage ist für den Fall der Rücknahme des Widerrufs eines trotz Widerrufs noch wirksamen Angebots auf Abschluß eines Grundstückskaufvertrages zu verneinen.

Zweck des Formgebotes von § 313 Satz 1 BGB a.F. (§ 311b Abs.1 Satz 1 BGB) ist es, die Parteien eines Vertrages, aufgrund dessen das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen ist, vor Übereilung zu bewahren und Rechtssicherheit über das Zustandekommen und den Inhalt des Vertrages zu gewährleisten (st. Rspr., vgl. Senat, BGHZ 127, 168, 172 f; Erman/Battes, aaO, § 313 Rdn. 1; Münch-Komm-BGB/Kanzleiter, 4. Aufl., Bd. 2a; 311b Rdn. 1; Staudinger/Wufka, BGB [2001], § 313 Rdn. 3). Dieser Zweck gebietet es nicht, alle Erklärungen, von denen der Eintritt einer Veräußerungsverpflichtung mit abhängt, in das Formgebot einzubeziehen, da die beurkundungsbedürftige

Verpflichtung ihren Grund in dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft (hier: Angebot) hat (vgl. MünchKomm-BGB/Kanzleiter, aaO, Rdn. 28; Soergel/Wolf, BGB, 12. Aufl., § 313 Rdn. 41).

Ist der Verkäufer eines Grundstücks nach dem notariell beurkundeten Inhalt seines Vertragsangebots mit der Folge zum Widerruf des Angebots berechtigt, daß die Annahme des Angebots innerhalb einer bestimmten Frist erklärt werden muß, und hat er sich in dem Angebot die Rücknahme des Widerrufs vorbehalten, solange der Widerruf noch nicht zum Erlöschen des Angebots geführt hat, bewirkt die Rücknahmeerklärung kein neues Angebot oder eine nachträgliche Änderung des Inhalts des Angebots (vgl. Senat, Beschl. v. 9. November 1995, V ZR 36/95, WM 1996, 181), sondern den vorbehaltenen Wegfall der Annahmefrist. Insoweit unterscheidet sich der Fall nicht von der Ausübung eines Gestaltungsrechts, das aufgrund eines notariell beurkundeten Vertrages besteht. Ebenso wie ein solches Recht von dem Begünstigten oder sogar von einem Dritten ohne notarielle Beurkundung ausgeübt werden kann (vgl. § 505 Satz 2 BGB a.F.), kann eine nach dem beurkundeten Angebot bestehende Möglichkeit zur Gestaltung der Annahmefrist von dem Anbietenden wirksam ausgeübt werden, ohne daß die ausübende Erklärung der Beurkundung bedarf.

Insoweit liegt der Fall anders als der durch das Senatsurteil vom 12. Dezember 1962, V ZR 111/61, WM 1963, 407 f., entschiedene Fall. In jenem Fall war das Angebot zum Verkauf des Grundstücks, wegen dessen die Parteien stritten, befristet. Eine Möglichkeit, durch einseitige Erklärung die Frist zu verlängern oder zu verkürzen, enthielt das Angebot nicht. Zu seiner Verlän-

gerung, zumal nach dem Erlöschen des Angebots durch Ablauf der Annahmefrist, bedurfte es daher der notariellen Beurkundung.

c) Auch die Tatsache, daß der Vater der Klägerin auf dem von der Beklagten für ihre Erklärung vom 28. Februar 2001 verwendeten Schriftstück die Zahlung einer Bindungsentschädigung versprochen hat, führt nicht zur Beurkundungsbedürftigkeit der Erklärung der Beklagten.

Hierzu hat die Klägerin behauptet, ihr Vater habe sich gegenüber den Beklagten verpflichtet, nachdem die Beklagten die Rücknahme ihres Widerrufs erklärt hatten. Demgegenüber haben die Beklagten behauptet, der Vater der Klägerin habe durch seine Erklärung die Klägerin als deren Vertreter zur Zahlung der Bindungsentschädigung verpflichtet. Die Rücknahme des Widerrufs vom 15. Dezember 2000 sei die Gegenleistung für dieses Versprechen gewesen.

Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Vater der Klägerin die Entschädigung im eigenen Namen versprochen hat. Das nehmen die Parteien hin. Rechtsfehler liegen insoweit auch nicht vor. Ob die Rücknahme der Widerrufserklärung die Gegenleistung für die versprochene Bindungsentschädigung bildet, ist nicht festgestellt. Hierauf kommt es auch nicht an. Selbst wenn die Rücknahme des Widerrufs zwischen den Beklagten und dem Vater der Klägerin als Gegenleistung für die versprochene Bindungsentschädigung vereinbart worden ist und das Versprechen der Bindungsentschädigung daher beurkundungsbedürftig war (vgl. BGH, Urt. v. 24. Juni 1981, IVa ZR 159/80, NJW 1981, 2293; Senatsurt. v. 22. Dezember 1982, V ZR 8/81, NJW 1983, 1543, 1545, BGH, Urt. v. 1. Juli 1970, IV ZR 1178/68, NJW 1970, 1915, 1916; Urt. v.

20. September 1984, III ZR 47/83, NJW 1985, 1178, 1179; Soergel/Wolf, aaO, Rdn. 30), führt dies nicht zur Formbedürftigkeit der Erklärung der Beklagten vom 28. Februar 2001. Eine Willenserklärung, für deren Wirksamkeit es keiner Form bedarf, wird nicht dadurch beurkundungsbedürftig, daß der Rechtsgrund für die Abgabe der Erklärung der notariellen Beurkundung bedarf.

d) Allein die Abgabe der Rücknahmeerklärung durch die Beklagten am 28. Februar 2001 führte allerdings noch nicht dazu, daß das Angebot vom 14. Juni 2000 nicht mit Ablauf des 28. Februar 2001 bzw. des 2. März 2001 erlosch. Das nach ihrem Angebot den Beklagten vorbehaltene Recht, die Widerrufserklärung zurückzunehmen, mußte durch eine empfangsbedürftige Willenserklärung ausgeübt werden. Zur Wirksamkeit der Rücknahmeerklärung bedurfte es daher des Zugangs der Erklärung bei der Klägerin vor dem Erlöschen der Angebots. Daß es sich so verhält, hat die Klägerin nicht vorgetragen. Hierauf kommt es jedoch nicht an, weil aus der Erklärung der Klägerin vom 12. April 2001, das Angebot der Beklagten zum Verkauf des Grundstücks anzunehmen, die Genehmigung einer etwa vollmachtlosen Vertretung der Klägerin durch ihren Vater bei der Entgegennahme der Erklärung der Beklagten vom 28. Februar 2001 folgt.

3. Ist der Kaufvertrag mithin wirksam zustande gekommen, sind die Beklagten der Klägerin entsprechend §§ 325 Abs. 1, 326 Abs. 1 BGB a.F. zum Ersatz verpflichtet. Diese Verpflichtung kann der Senat dem Grunde nach feststellen. Zur Bestimmung der Höhe des Anspruchs bedarf es dagegen weiterer Feststellungen, soweit das Berufungsgericht nicht zugunsten der Klägerin entschieden hat. Hierzu ist der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

4. Die Anschlußrevision der Beklagten ist nicht begründet. Der Schadensersatzanspruch der Klägerin umfaßt die Kosten, zu deren Ersatz die Beklagten von dem Berufungsgericht verurteilt worden sind. Gegen die Feststellung der Höhe dieser Kosten wird von den Beklagten nichts erinnert. Rechtsfehler sind insoweit auch nicht ersichtlich.

Wenzel Tropf Klein

Lemke Schmidt-Räntsch