

2191 021

V ZR 92/61

Vorkündet
am 7. Dezember 1962
Symalla, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

des Fräulein Emilie W [REDACTED] in R [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Landwirt Erisch M [REDACTED] - S [REDACTED]
in R [REDACTED] Nr. [REDACTED],

Beklagten, Berufungskläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 7. Dezember 1962 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Augustin, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe, Dr. Freitag und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Braunschweig vom 31. Januar 1961 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht, auch zur Entscheidung über die Kosten, zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die 74jährige Klägerin ist Eigentümerin des im Grundbuch von R. [REDACTED] Band 8 Blatt 152 eingetragenen Gebäudegrundstücks. Im Erdgeschoß dieses von der Klägerin bewohnten Gebäudes befindet sich ein Ladengeschäft, das die Klägerin verpachtet hatte. Der Pächter war jedoch mit den ihm obliegenden Leistungen im Rückstand. Der Beklagte, in dessen Haus die Klägerin verkehrte, versprach ihr, in Anbetracht ihrer Mittellosigkeit, ihr bei der anzustrengenden Räumungsklage gegen ihren Pächter behilflich zu sein. Am 8. Januar 1959 kam folgender notariell beurkundeter Vertrag zwischen den Parteien zustande:

"§ 1

Fräulein W. [REDACTED] ist Eigentümerin des Grundstücks R. [REDACTED] Nr. [REDACTED] und hat das in diesem Grundstück befindliche Geschäft dem Kaufmann Erwin Vogelsang übergeben. Vogelsang bezahlt aber weder das übernommene Inventar noch Miete und muß daher von Fräulein W. [REDACTED] auf Räumung verklagt werden. Fräulein W. [REDACTED] hat auch keinerlei Einnahmen und lebt deswegen in Not.

Landwirt Erich M. [REDACTED]-S. [REDACTED] wird Fräulein W. [REDACTED] die Beträge darlehensweise zur Verfügung stellen, welche diese benötigt, um selbst leben zu können und vor allem benötigt, um Vogelsang mit Erfolg aus diesem Hause herausklagen zu können.

Fräulein W. [REDACTED] wird die von Herrn M. [REDACTED]-S. [REDACTED] gegebenen Beträge vom Tage der Hergabe an mit 8 v.H. jährlich verzinsen.

§ 2

Fräulein W. [REDACTED] erkennt in Erwartung der ihr zu zahlenden Beträge schon jetzt einen Schuldbetrag von 2 000 DM gegenüber dem Landwirt Erich M. [REDACTED]-S. [REDACTED] an und verpflichtet sich, diesen Betrag ab heute mit 8 v.H. jährlich, fällig am Schluß eines jeden Kalenderjahres zu verzinsen. Fräulein W. [REDACTED] unterwirft sich wegen dieser Verpflichtung der sofortigen Zwangsvoll-

- 3 -

streckung aus dieser Urkunde und ermächtigt den beurkundenden Notar, dem Gläubiger eine vollstreckbare Ausfertigung zu erteilen.

§ 3

Fräulein Willecke erklärt sich bereit, das Eigentum an dem im Grundbuch von R. Band 8 Blatt eingetragenen Grundstück R. Nr. an Landwirt Erich M.-S. zu übertragen. Der Kaufpreis ist noch festzulegen. Sämtliche von Herrn Landwirt Erich M.-S. in Erfüllung von § 1 dieser Verhandlung gegebenen Beträge sind darauf zu verrechnen.

Fräulein W. bewilligt und beantragt:

im Grundbuch von R. Band 8 Blatt 152 zu Gunsten des Landwirts Erich M.-S. eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung aus diesem Verträge einzutragen."

Die Auflassungsvormerkung wurde am 9. Februar 1959 im Grundbuch eingetragen.

Der Beklagte zahlte 300 DM an die Klägerin, die mit Hilfe dieses Betrags die Räumung ihres Ladens bewirkte. Die Klägerin nahm jedoch kein weiteres Geld vom Beklagten in Empfang und hinterlegte die empfangenen 300 DM zu seinen Gunsten. Mit vorliegender Klage begehrt sie vom Beklagten die Einwilligung in die Löschung der Auflassungsvormerkung, weil dem Beklagten kein Anspruch auf Auflassung, insbesondere auch kein künftiger derartiger Anspruch auf Grund eines Vorvertrags zustehe.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte Widerklage erhoben mit dem Antrag, festzustellen, daß die am



8. Januar 1959 von den Parteien getroffene Vereinbarung als Grundstückskaufvertrag, hilfsweise als Grundstücksankaufsrecht oder äußerstenfalls als Schuldversprechen der Klägerin zur Übereignung des Grundstücks rechtsgültig sei. Das Oberlandesgericht hat nach Vernehmung beider Parteien und der Ehefrau des Beklagten als Zeugin die Klage abgewiesen und auf die Widerklage festgestellt, daß die Parteien am 8. Januar 1959 bezüglich des im Grundbuch von R. Band 8 Blatt eingetragenen Grundstücks einen auf Abschluß eines Grundstückskaufvertrags gerichteten Vorvertrag rechtswirksam abgeschlossen haben.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klagsanspruch und den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Zutreffend hat das Berufungsgericht dargelegt, daß in der Vereinbarung vom 8. Januar 1959 noch kein endgültig abgeschlossener Grundstückskaufvertrag gesehen werden kann.

Die Angriffe der Revision gegen die Auslegung dieser Vereinbarung als Vorvertrag erweisen sich im Ergebnis als begründet.

1. Zuzustimmen ist dem Berufungsgericht darin, daß ein Vorvertrag (ein Vertrag mit der Verpflichtung, demnächst einen anderen obligatorischen Vertrag, den "Hauptvertrag" abzuschließen) dann eine Auflassungsvormerkung rechtfertigt, wenn der Vorvertrag eine wirksame Anspruchsgrundlage

auf Abschluß eines Grundstückskaufvertrags darstellt. In diesem Fall besteht eine hinreichend gesicherte rechtliche Grundlage für einen künftigen Auflassungsanspruch, der für die Eintragung einer Vormerkung genügt.

2. Der Vorvertrag bedarf, vor allem dann, wenn die Form vor Übereilung schützen soll, nach Art und Umfang derselben Form, die für den Hauptvertrag vorgeschrieben ist. Im vorliegenden Fall bedürfen sonach alle Vertragsbestandteile, die nach der Vorstellung der Parteien wesentlich sind, der notariellen Beurkundung (§ 313 BGB) und weiter, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, einer hinreichenden Bestimmbarkeit des nach dem Gesetz erforderlichen Inhalts des Hauptvertrags. Die besonderen Schwierigkeiten eines Vorvertrages bestehen, wie sich aus der Natur der Sache ergibt, in der Abgrenzung gegenüber solchen Abmachungen, die noch nicht die Einigung über alle Punkte umfassen, über die jedoch nach der Erklärung beider oder auch nur einer Partei noch eine Vereinbarung getroffen werden soll, und zum anderen in der hinreichenden Bestimmung der Punkte, deren derzeitige Unbestimmtheit die Parteien am Abschluß des Hauptvertrags hindert (vgl. Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts 5. Aufl. § 6 unter III S. 373).

Das Berufungsgericht führt dazu aus: Der Vertrag vom 8. Januar 1959 erfülle die Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Vorvertrags über den Abschluß eines Grundstückskaufvertrages; der Vertrag ermangele insbesondere nicht etwa deshalb der Wirksamkeit, weil der Kaufpreis nicht hinreichend bestimmt sei. Der Preis brauche nicht ziffernmäßig fest bestimmt zu sein, vielmehr genüge, daß der vereinbarte Preis bestimmbar sei. Im vorliegenden Fall sieht der Tatrichter auf Grund des Vertragstextes entgegen den Einlassungen der Klägerin als erwiesen an, daß beide

Parteien über den Kaufpreis gesprochen haben, beide auch darüber einig waren, daß er in Geld zu bezahlen sei und mehr als 2 000 DM betragen solle. Aus der Formulierung des § 3 Satz 2 des Vertrags (der Kaufpreis sei noch "festzulegen", nicht etwa zu "vereinbaren") und unter Berücksichtigung aller Umstände zieht das Berufungsgericht weiter den Schluß, daß die Parteien bereits in der Verhandlung vom 8. Januar 1959 einen Kaufpreis vereinbart hätten, nämlich den dem Verkehrswert des Grundstücks angemessenen Preis, wobei die ziffernmäßige Höhe nach dem Willen der Parteien durch die Schätzung eines zuverlässigen und unparteiischen Sachverständigen "festgelegt" werden sollte. Die vom Tatrichter berücksichtigten Umstände beziehen sich offensichtlich auf das zuvor dargelegte Ergebnis der Beweisaufnahme. Danach hat die Klägerin auf den Preisvorschlag des Beklagten (15 000 - 18 000 DM) erklärt, das Grundstück solle erst noch abgeschätzt werden.

Bei dieser Vertragsauslegung hat das Berufungsgericht entgegen der erwähnten Bemerkung jedoch nicht alle Umstände berücksichtigt. Es hat nicht alle Vertragsbestandteile zusammenfassend gewürdigt und, wie der Revision zuzugeben ist, auch nicht alle Umstände außerhalb des Vertrags in Betracht gezogen.

In § 1 Abs. 1 Satz 3 des Vertrags ist ausgeführt, die Klägerin habe keinerlei Einnahmen und lebe deswegen in Not; in § 1 Abs. 2 des Vertrags ist weiter bestimmt, der Beklagte werde der Klägerin die Beträge darlehensweise zur Verfügung stellen, welche dieselbe benötige, um selbst leben zu können. Dieser Teil des Vertrags darf bei der Frage, wie die Gegenleistung für die Übereignung des Grundstücks zu bestimmen ist, nicht außer Betracht gelassen werden; er muß in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 gelesen werden, nach welchen Bestimmungen der

Kaufpreis noch festzulegen und sämtliche vom Beklagten in Erfüllung von § 1 dieser Vereinbarung gegebenen Beträge darauf zu verrechnen sind. Nach dem Wortlaut des Vertrags sollte sonach die noch festzulegende Kaufpreisforderung der Verkäuferin durch Aufrechnung mit der Rückzahlungsforderung des Käufers aus Darlehen getilgt werden, das zu gewährende Darlehen seinerseits dadurch näher bestimmt sein, daß die einkommenslose und notleidende Klägerin leben könne, wobei aber über die Dauer oder Höhe dieser Zahlungen nichts ausgeführt ist. Sollten die Zahlungen den Lebensunterhalt der Klägerin sichern, so entspräche dieser Teil des Vertrags etwa den Vorstellungen, die nach den Behauptungen des Beklagten im Schriftsatz vom 9. Oktober 1959, S. 2 (Bl. 9 GA), und in der Berufungsbegründung S. 3 (Bl. 41 GA) zu dem Vertrag geführt haben. Danach sei an einen Verkauf "auf Rentenbasis" gedacht gewesen. Sollte aber die Tilgung des Kaufpreises durch Aufrechnung mit einer Rückzahlungsforderung aus laufenden, für den Lebensunterhalt gewährten Darlehenszahlungen erfolgen, so wäre nach den Vorstellungen der Parteien wesentlich, wie lange der Klägerin der Lebensunterhalt in diesen Formen gewährt werden sollte. Mit dem Versorgungscharakter der Gegenleistung, wie er in § 1 des Vertrags zum Ausdruck gebracht ist, wäre eine Auslegung dahin, daß das Ankaufsrecht jederzeit ausgeübt werden könnte, und ein in diesem Zeitpunkt noch nicht durch Aufrechnung getilgter Kaufpreisrest ausgezahlt wird, schwerlich vereinbar. Da sich die Klägerin zur Übereignung des Grundstücks nicht verpflichtet, sondern sich nur dazu bereit erklärt hat, bleibt auch unbestimmt, in welchem Zeitpunkt die Übertragung des Eigentums erfolgen sollte. Unter Berücksichtigung des gesamten Vertrags ist es daher zweifelhaft, inwieweit die Kaufpreisforderung durch Zahlung eines einheitlich bestimmten Betrags oder durch Aufrechnung der Rückzahlungsforderung getilgt werden sollte. Die

eine oder andere Auslegung ist möglich je nachdem, ob ein Verkauf zu einem bestimmten Betrag oder aber auf Rentenbasis vorgesehen war. Das letztere träfe insbesondere zu, wenn der Lebensunterhalt etwa bis zum Tode der betagten Klägerin sichergestellt werden sollte. Dafür spricht die Aussage des Beklagten, man habe vereinbart, daß die Klägerin ihr Haus an ihn verkaufen und ganz in sein Haus übersiedeln solle.

Die Auslegung des Tatrichters ist jedoch auch aus einem weiteren Grund nicht frei von Rechtsirrtum. In dem Vertrag ist nicht zum Ausdruck gebracht, daß der Kaufpreis durch einen Dritten (Sachverständigen) geschätzt werden und daß der dem Verkehrswert des Grundstücks angemessene Preis vereinbart sein sollte. Das Berufungsgericht entnimmt eine solche Vereinbarung vielmehr allein der mündlichen Erklärung der Klägerin bei Vertragsabschluß. Äußerungen außerhalb des förmlichen Vertrags können jedoch nur insoweit zur Auslegung der beurkundeten Willenserklärungen herangezogen werden, als sie darin irgendeinen, wenn auch nur mangelhaften Ausdruck gefunden haben. Dieser Auslegungsgrundsatz gilt auch für formgebundene Vorverträge. Die Bestimmung, "der Kaufpreis ist noch festzulegen" enthält darüber, wer den Preis festlegen und in welcher Höhe er festgelegt werden soll, keinerlei Anhaltspunkte. Der Beklagte hat auch selbst nicht behauptet, der Kaufpreis habe nach dem Vertrag durch einen Dritten festgelegt werden sollen; er hat vielmehr die Ansicht vertreten, die Bestimmung des Kaufpreises solle unter Anwendung des § 316 BGB durch die Klägerin erfolgen.

Dem Berufungsgericht kann aber letztlich auch darin nicht gefolgt werden, zwischen den Parteien sei eine Vereinbarung zustande gekommen, kraft welcher eine Feststellung nach objektiven Gesichtspunkten, wie etwa auf

Grund eines Tagespreises, Marktpreises, Ladenpreises, Taxpreises oder ortsüblichen Preises eines Gegenstandes möglich sei. Selbst wenn die Parteien den Verkehrswert als angemessenen Preis vereinbart hätten, so wäre ein solcher Wert zwar nach allgemeinen Grundsätzen, aber doch immer nur auf Grund einer subjektiven Schätzung ermittelbar gewesen. Wäre übrigens eine Feststellung nach objektiven Gesichtspunkten möglich, so spräche dies gegen einen Vorvertrag und für einen Grundstückskaufvertrag (vgl. RGZ 86, 30, 32; BGH LM ZPO § 256 Nr. 40). Für die Entscheidung der Frage, ob ein Vorvertrag oder endgültiger Kaufvertrag vorliegt, ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht etwa der Gebrauch eines Schemas maßgebend, das Notare erfahrungsgemäß bei Kaufverträgen wählen, sondern der von den Parteien erklärte Wille entscheidend.

Ist sonach die Auslegung des Berufungsgerichts hinsichtlich der Bestimmung des Kaufpreises nicht frei von Rechtsirrtum, so ist das angefochtene Urteil aufzuheben.

3. Es bleibt zu prüfen, ob die Vereinbarung vom 8. Januar 1959 unter Heranziehung von ergänzenden Rechtssätzen oder im Wege der unmittelbaren oder ergänzenden Vertragsauslegung eine hinreichende Bestimmung des abzuschließenden Kaufvertrags zuläßt.

Soweit ergänzende Rechtssätze vorliegen (Mängelhaftung, Haftung für Entwehrung, Gefahrübergang), bedarf es keiner Regelung in dem förmlichen Kaufvertrag. Diese Rechtssätze ergänzen ohne weiteres einen insoweit lückenhaften Vertrag. Dagegen kann eine Vertragsauslegung über die Punkte, die nach der Vorstellung der

Parteien als wesentlich angesehen werden, nur insoweit Platz greifen, als der Vertragswille in der vorgeschriebenen Form erklärt ist, wobei es genügt, daß der erforderliche Willensinhalt noch irgendwie in der Urkunde Ausdruck gefunden hat. Wie schon dargelegt, läßt sich aus dem Vertrag nicht entnehmen, daß ein Dritter den Kaufpreis bestimmen sollte. Ebensowenig läßt sich die Höhe des Kaufpreises, der noch zu bestimmen war, durch objektive Gesichtspunkte feststellen.

Es bleiben sonach nur noch zwei Möglichkeiten offen: Entweder sollte über die Höhe des Kaufpreises und die Art seiner Tilgung durch die Parteien noch eine Vereinbarung getroffen werden oder aber der Vertrag sollte nach dem Willen der Parteien jedenfalls nicht daran scheitern, daß weder die Leistung des Käufers bestimmt, noch festgelegt worden war, wer den Vertrag in diesem Punkt ergänzen sollte. Für beide Fälle bestehen Auslegungsregeln. Im einen Fall soll der Vertrag im Zweifel nicht als geschlossen gelten (§ 154 BGB); im anderen Fall ist für den gegenseitigen Vertrag § 316 BGB anzuwenden. Nach dieser Vorschrift steht die Bestimmung der ihrem Umfang nach unbestimmten Leistung im Zweifel demjenigen Teil zu, welcher die Gegenleistung zu fordern hat.

Wäre § 154 BGB anzuwenden, so wäre ohne weiteres die Klage begründet, die Widerklage unbegründet. Ob die Voraussetzungen dieses ersten Falles vorliegen, hat der Tatrichter nicht im einzelnen geprüft. Er hat jedoch aus den beiden Tatsachen, daß die Parteien die notarielle Beurkundung auch auf die geplante Eigentumsübertragung erstreckt haben und die Klägerin die Auflassungsvormerkung bewilligt hat, in Verbindung mit der Zuverlässigkeit des beurkundenden Notars und der Unkompliziertheit der

Rechtslage den Schluß gezogen, die Parteien hätten sich auch hinsichtlich der Grundstücksübertragung rechtlich binden wollen. Ob diese Begründung für die Feststellung eines Verpflichtungswillens hinreichend ist, ob damit insbesondere weiter genügend begründet ist, auch die Klägerin habe nicht mehr über die Art und Höhe der für ihren Lebensunterhalt erforderlichen Ratenzahlungen noch eine Vereinbarung treffen wollen, ist zweifelhaft. Es ist nämlich nicht ausgeschlossen, daß auch ein erfahrener Notar zwar seinerseits den beurkundeten Vertrag als Vorvertrag auf Abschließung eines Grundstückskaufvertrags für wirksam und damit geeignet hält, eine Auflassungsvormerkung zu rechtfertigen, gleichwohl aber nach der Erklärung einer Partei über einen noch nicht geregelten Vertragspunkt noch eine Vereinbarung getroffen werden soll. Das Gericht kann sich nämlich bei der Feststellung des erklärten Willens nicht darauf maßgeblich stützen, was sich der Notar seinerseits unter dieser Erklärung oder unter einem bestimmten Begriff vorgestellt hat (BGH IM BGB § 133 C Nr. 1; Senatsurteil vom 14. Juni 1961, WM 1961, 978). Ebenso wenig kann aus der Bewilligung einer Auflassungsvormerkung auf das Vorhandensein aller Voraussetzungen eines wirksamen Rechtsgrunds geschlossen werden, und zwar auch nicht bei der Unterstellung, daß dem beurkundenden Notar diese Voraussetzungen bekannt sind. Dieser Schluß ist umso weniger gerechtfertigt, als die Ansicht, bei der Formulierung eines Vertrags über einen Grundstückskauf auf Rentenbasis handle es sich um eine unkomplizierte Rechtslage, fragwürdig ist.

Verneint das Oberlandesgericht die Frage, ob nach der Erklärung einer der beiden Vertragsparteien noch eine Vereinbarung über die vom Käufer zu erbringende Leistung nach Art und Höhe getroffen werden sollte, so bleibt zu prüfen, ob im vorliegenden Fall der Kaufpreis durch

eine der beiden Parteien, etwa gemäß § 316 BGB durch die Klägerin, bestimmt werden könnte. Dies wäre nicht der Fall, wenn die Auslegung des Vertrags ergäbe, daß sowohl der Umfang des Kaufpreises, als auch die Art der Tilgung nicht bestimmt worden wäre, weil es etwa an der näheren Bestimmung der darlehensweise zu gewährenden Unterhaltsleistungen mangelt. Läßt sich insbesondere der Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechts und der Übertragung des Hausgrundstücks nicht aus dem Vorvertrag feststellen, so wäre offen, für welchen Zeitraum und in welchen Raten der Klägerin ihr Lebensunterhalt vorzuschießen wäre. Haben die Parteien an einen Verkauf auf Rentenbasis gedacht, so spräche dies für Unterhaltsleistungen bis an das Lebensende der Klägerin. In diesem Fall wäre schon die Höhe der einzelnen Unterhaltsleistungen nicht bestimmbar, weil ein solcher Kaufvertrag im Hinblick auf die Ungewißheit der Lebensdauer der Verkäuferin ein Risikogeschäft darstellt. Der Kaufpreis bestimmte sich solchenfalls letzten Endes nach dem gewährten Lebensunterhalt einschließlich der vereinbarten Zinsen. Dies trüfe auch zu, wenn die eine oder andere Partei oder beide Parteien auf Grund einer Schätzung des Grundstückswertes unter Berücksichtigung der Lebenserwartung der Klägerin die Höhe dieser Ratenzahlungen zu bestimmen gedachten.

Nur wenn der Versorgungsscharakter der Gegenleistung, wie er in § 1 des Vortrages zum Ausdruck kam, völlig entfielen und beiderseits nur an die Zahlung einer festen Kaufpreissumme gedacht worden wäre, wäre weiter zu prüfen, ob dieser Kaufpreis durch die Klägerin zu bestimmen wäre, wie dies § 316 BGB im Zweifel vorsieht. Gegen diese Auslegung spricht der Umstand, daß solchenfalls mangels eines Hindernisses, das Grundstück schätzen zu lassen, kein Grund ersichtlich ist, vor Abschluß des endgültigen Kaufvertrags einen Kaufvorvertrag abzuschließen.

Anhaltspunkte dafür, daß die Berufung der Klägerin auf den Mangel einer hinreichenden Bestimmbarkeit der Gegenleistung gegen Trou und Glauben verstößt, sind nicht ersichtlich.

Da die Feststellung, inwieweit nach der Vorstellung einer der Parteien noch eine Vereinbarung getroffen werden sollte, und auch die Auslegung des Vertrags Aufgabe des Tatrichters ist, andererseits nach den bisherigen Feststellungen die Sache noch nicht zur Endentscheidung reif ist, war sie gemäß § 565 Abs. 1 und 3 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen.

Dr. Augustin	Dr. Piepenbrock	Rothe
Dr. Freitag	Offterdinger	